

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1291 van 28 juni 2016
in de zaak 1314/0414/A/4/0382

In zake:

1. de heer **Eugène MARCHANT**
2. de heer **Peter BEYERS**
3. mevrouw **Inge VAN TONGELEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Griet CNUDDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64/B101,
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de nv **HOOGLATEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 maart 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 23 december 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het realiseren van een verkaveling met 65 kavels voor ééngezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Keistraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 887a, 889 en deel nummers 886a, 888a, 891c, 901a, 902a, 904k en 910.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Eugène MARCHANT, advocaat Griet CNUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ron VAN DER CRUYSSSEN die *loco* advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv HOOGLATEM verzoekt met een aangetekende brief van 29 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 4 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor het verkavelen van een terrein in 65 loten voor eengezinswoningen.

De aanvraag is gelegen in het zogenaamde projectgebied Hoog-Latem.

De ontwikkelingsmogelijkheden van dit projectgebied, dat volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen is in woonuitbreidingsgebied, zijn met een besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 vastgesteld in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna, "GRUP"), 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Volgens het verordend grafisch plan 13, deelproject HoogLatem (2B), deelproject Parkbos (6C), zijn de betrokken bouwpercelen gelegen in een zone voor randstedelijk woongebied.

Het artikel 1 van het vermeld GRUP luidt onder meer als volgt:

“(…)

De ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied gebeurt verplicht in meerdere fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt. Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden.

Er kan slechts een volgende fase vergund worden nadat minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase bebouwd is. Tevens dient voor aanvang wordt genomen met elke volgende fase een evaluatie te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, met inbegrip van de werken ten westen en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

“(…)”

2.

Een “waterbeheersingsprogramma” voor het gebied ‘Hooglatem’ gaf aanleiding tot verschillende vergunningsbesluiten:

- op 20 mei 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van de waterbeheersingswerken 'Westerdijk';
- op 18 september 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van de waterbeheersingswerken 'Oosterdijk';
- op 21 juni 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het ophogen van terreinen in functie van de waterbeheersingswerken aan de 'Oosterdijk';
- op 28 juni 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van werken bij de 'Westerdijk' en een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van werken bij de 'Oosterdijk'.

3.

Op 2 mei 2011 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van wegenis- en rioleringswerken tussen de Keistraat en de Nazarethbeek, onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de verkavelingsvergunning. Dit wegenisontwerp zou grotendeels gelijk zijn aan het wegenisontwerp gevoegd bij de reeds vermelde verkavelingsaanvraag van 4 juni 2009.

4.

De verkavelingsaanvraag van 4 juni 2009 gaf aanleiding tot een openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juni 2009 tot en met 12 juli 2009, waarbij negen bezwaarschriften werden ingediend, onder meer door de eerste en derde verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 8 november 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Voorstel van antwoord op de bezwaarschriften

A Statuut

- de lopende procedure bij de RvS schorst de uitvoering niet, de kans op latere schadeclaims komt op het conto van de aanvrager
- ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen geen basis voor het weigeren van verkavelingsaanvragen of aanvragen stedenbouwkundige vergunning

- Bezwaar wordt verworpen.

B Toetsing aan gewestelijk RUP

- Er kan alleen worden vastgesteld dat de waterbeheersingswerken aan de Oosterdijk en Westerdijk weliswaar vergund maar nog niet geëvalueerd zijn.

Het GRUP is hierover duidelijk :

"Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden."

"Fase I : voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een eerste fase de ontwikkeling van de onbebouwde gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met "1", zijnde de gebieden die aansluiten bij de Keistraat, vergund worden..."

"... De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan."

Bezwaar wordt aangenomen mits enige nuancering.

Vooreerst is de evaluatie niet in tijd bepaald, wat ook moeilijk is gezien de kansberekening op periode calamiteiten niet kan vastgelegd worden volgens een vast tijdsschema.

Verder is er reeds een noodprocedure vastgelegd voor onmiddellijke interventie ingeval van abnormale toestanden van wateroverlast waarbij ook een interventiecontract is afgesloten voor de aanlevering van mobiele pompen.

- Het is logisch dat het projectgebied ingevuld wordt volgens een gedifferentieerde densiteit. Als het eerste luik van de eerste fase de voorgestelde gemiddelde densiteit (totaal maximaal 450 bijkomende wooneenheden voor het volledige voorbehouden gebied) overschrijdt dan moet dit duidelijk kaderen binnen een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een verplicht document bij aanvragen die betrekking hebben op een projectgebied vanaf 2ha en/of 50 woongelegenheden : "De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning." Het bij de aanvraag gevoegde inrichtingsplan' biedt voldoende elementen om te voldoen aan de bepalingen van het GRUP.

Bezwaar wordt verworpen.

C Toetsing aan de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg

Inzake mobiliteit

Het GRUP bepaalt :

"De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving. Er kunnen maximaal 450 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;

- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen."

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied waar de projectzone deel van uitmaakt was de facto reeds aangekondigd sedert de definitieve goedkeuring van het gewestplan Gentse & Kanaalzone (KB 14/09/1977). Een zekere bijkomende overlast inzake mobiliteit en andere valt onvermijdelijk binnen het verwachtingspatroon van dergelijke ontwikkeling. De beoogde densiteit, 450 woningen voor een plangebied van 51,2 ha, is niet abnormaal voor dit gebied. Uiteraard moet de ontwikkeling gepaard gaan met een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimtes en moet het project aangepast zijn aan de omliggende woonomgeving. Ook inzake mobiliteit moeten een aantal voorzorgen genomen worden. Wat de impact is van het gebruik van de Keistraat als alternatief voor de N43 is moeilijk te bepalen maar het zou kunnen dat de te verwachten toename van de verkeerscirculatie voor een deel gecompenseerd wordt in de ontmoediging van deze vluchtweg. De mobiliteitsstudie die bij de aanvraag gevoegd is, geeft reeds een aantal aanbevelingen die best gevolgd worden.

Wat de inrichting van een buurtwinkel betreft, dit moet niet als negatief punt ervaren worden. Dergelijke winkels richten zich vooral tot de lokale bevolking die hiermee verre verplaatsingen uitspaart.

Een bijkomende studie t.a.v. het openbaar vervoer en de zwakke weggebruiker lijkt wel noodzakelijk.

Bezwaar wordt verworpen.

Inzake spreiding woontypologie

Het kan niet ontkend dat de invulling van de percelen binnen de verkaveling geen afspiegeling vormt van de aanpalende loten buiten de verkaveling

Voor de rijwoning op de loten 7 tot 13 en de loten 61 tot 64 zijn hier een voorbeeld van.

Een dichtheid van 13 woningen/ha voor het verkavelingsproject is vergelijkbaar met de aangrenzende verkaveling Vlieguit.

Aan bezwaar zou voor een deel tegemoet kunnen gekomen worden bij de bepaling van bijkomende stedenbouwkundige voorschriften ingeval van vergunning.

Inzake groenvoorziening.

De ruimte welke voorzien worden om ingelijfd te worden bij openbaar domein (groen + openbare wegenis) beslaat ca 26% wat als een gebruikelijk percentage kan worden beschouwd voor dergelijke verkavelingen.

Voor dit bezwaar wordt voorbehoud gemaakt.

D Grondbeleid

De indruk leeft dat de verkavelingsaanvraag werd doorgedrukt om te anticiperen op de nieuwe Vlaamse Codex RO en het decreet Grond- en pandenbeleid en aldus te ontsnappen aan de sociale last. Dit is niet onwettig gezien de aanvraag dient behandeld te worden overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 18/05/1999. Door het reduceren van de bouwvolumes voor de loten 7-13 en 61-65 wordt in zekere mate tegemoetgekomen aan een bescheiden woningaanbod.

Dit item kan aldus niet voorgesteld worden als bezwaar.

E Ontwerp en stedenbouwkundige voorschriften

Ter bescherming van de privacy en ten gunste van de homogeniteit binnen de verkaveling kunnen inderdaad een aantal stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden.

Bij de ontwikkeling van dergelijk gebied is een herschikking van de landschapselementen onvermijdelijk. Het laagste gebied (cluster A) blijft onbebouwd. De bouwzones liggen ook allemaal boven het 7,50m TAW. Het oppervlaktewater wordt gekanaliseerd via een nieuw aan te leggen grachtenstelsel. Hierbij wordt opgemerkt dat de scheidingsgracht aan de achterzijde van de huiskavels dient behouden te blijven.

De plannen met de bestaande toestand bevatten voldoende elementen om een goede beoordeling van de aanvraag toe te laten. De uitgebreide bezwaarschriften lijken dit te bevestigen.

Bezwaar wordt verworpen met de aanbeveling tot aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Waterparagraaf:

Het voorliggende project heeft een redelijke oppervlakte doch ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied (boven 7,50m peil TAW), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat voor het project zelf geen schadelijk effect te verwachten valt indien wordt voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwater, indien wordt aan het rioolaansluitingsreglement van de rioolbeheerder (TMVW) en indien de aanbevelingen m.b.t. ondergrondse ruimtes gevolgd worden volgens de studie van Hydroscan, waterhuishouding fase 1.1.

Wel valt door de toename van de verharde oppervlaktes een effect te verwachten voor de woongebieden in de lager gelegen zones van het bekengebied Hooglatembeek/Nazarethbeek.

De realisatie van de waterbeheersingswerken genaamd 'Westerdijk' en 'Oosterdijk' moeten resulteren in een drastische verlaging van het overstromingsrisico in de tussenliggende en de reeds bebouwde gebieden.

De in het rapport van Hydroscan NV 'Advies inzake watertoets, deel 2A : globale watertoets' aanbevolen bijsturing en optimalisatie van de reeds voltooide waterbeheersingswerken werden inmiddels uitgevoerd en doorstonden een eerste evaluatieperiode.

Gezien op basis van de 'eindevaluatie na optimalisatiewerken' van Hydroscan NV een eerste inschatting kan gemaakt worden van de risico's is een positieve uitspraak mogelijk inzake watertoets voor voorliggend project.

Gezien hiermee ook in hoge mate werd tegemoetgekomen aan de overwegingen uit het ongunstig advies van de GECORO.

Gelet op de behandeling en beoordeling van de bezwaren wat meteen kan beschouwd worden als toetsing aan de bepalingen van het GRUP.

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits naleving van onderstaande voorwaarden.

4. OPMERKINGEN / VOORWAARDEN

- 1) Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.
Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.*
- 2) Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die zullen worden bepaald door de gemeenteraad vallen volledig ten laste van de verkavelaar.*
- 3) Vooraleer kan worden overgegaan tot uitvoering van de verkaveling dient de verkavelaar met het gemeentebestuur een overeenkomst of te sluiten inzake*

overdracht en beheer van de waterbeheersingswerken in de vorm van een operationele procedure.

4) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23 In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.

5) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV

a. bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen

b. kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m

c. nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m

6) Het wegenisdossier maakt thans geen deel uit van het verkavelingsontwerp en dient het voorwerp uit te maken van een aparte aanvraag.

Inzake uitrustingsvoorwaarden en wegenisinfrastructuur dient de verkavelaar zich te schikken naar de voorwaarden zoals die zullen vastgelegd worden in een gemeenteraadsbesluit.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 13 januari 2011 aan “bij de planologische en ruimtelijke motivering” van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem.

De dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij brengt op 24 februari 2011 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 1 maart 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 23 december 2011 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Vergunning kan worden afgeleverd gezien er voldaan werd aan alle bepalingen opgenomen in het GRUP. De opgelegde voorwaarden inzake stedenbouwkundige voorschriften zijn van aard om grotendeels tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren. De voorwaarden inzake waterhuishouding bekrachtigen de informeel gemaakte afspraken tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing, meer bepaald het respecteren van het draaiboek ingeval van dreigende wateroverlast (bijlage A Eindevaluatie waterhuishouding hooglatem door hydroscan dd. 16.09.2010). Zowel uit de eindevaluatie van de waterhuishouding als uit de herhaalde empirische vaststellingen bleek duidelijk dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken en de toepassing van het voormeld draaiboek van aard zijn om de woningen, bestaande en te realiseren, in de woonwijk Hooglatem te vrijwaren van wateroverlast, wat nu reeds meerdere jaren het geval blijkt. Bedoeling was om de eigendom van gronden en infrastructuur, noodzakelijk voor de waterbeheersing, alsook het beheer ervan, volledig in handen te nemen van de gemeente. Ondanks een jarenlang durend overleg ter zake en de opmaak van een allesomvattende regeling, juridisch onderbouwd en vastgelegd, kon en kan, wegens de éézijdige wijziging van de houding van de gemeentelijke bestuursmeerderheid, deze overdracht helaas momenteel niet worden gefinaliseerd.

Gezien de gemeente hier zowel rechter als partij is, kan deze houding evenwel niet van aard zijn om de verkavelingsvergunning eerste fase) niet af te leveren. De belangen van de aanvrager m.b.t. verdere ontwikkeling en de belangen van de gemeente tot vrijwaring van de bestaande woningen in het woongebied Hooglatem, lopen tot nader order parallel, zodat er geen risico bestaat inzake beheer van de infrastructuur. De gemeente behoudt daarenboven steeds een mogelijkheid tot aankoop of desgevallend verwerving via verdere onderhandelingen of onteigening indien noodzakelijk.

...

algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits rekening te houden met onderstaande aanvullende voorwaarden.

opmerkingen / voorwaarden

- 1) *Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.*
Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.
- 2) *Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die werden bepaald door de gemeenteraad in zitting van 28/03/2011 vallen volledig ten laste van de verkavelaar.*
- 3) *Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23*
In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.
- 4) *Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV*
 - a. *bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen*
 - b. *kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m*
 - c. *nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m*
- 5) *De aanvrager dient de bepalingen van het "Addendum bij de verkavelingsaanvraag d.d. 4 juni 2009", dat integraal deel uitmaakt van onderhavige verkavelingsvergunning, strikt na te leven.*

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 en 20 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2012 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" als meest recente en gedetailleerde plan.

In de bezwaren en de beroepsschriften wordt vermeld dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald kan de eerste fase slechts uitgevoerd worden nadat de nodige waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd. Dat niet alle noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd zou ondermeer blijken uit de wateroverlast die is ontstaan na het noodweer van najaar 2011.

Zoals vermeld bij de historiek van het dossier zijn reeds een groot aantal infrastructuurwerken gerealiseerd ter verbetering van de waterhuishouding, met steeds een positieve evaluatie tot gevolg.

Naar aanleiding van de opgemerkte wateroverlast najaar 2011 was een actualisatie van het wateradvies noodzakelijk.

Op 27 april 2012 werd door de dienst Integraal Waterbeleid een geactualiseerd wateradvies opgemaakt :

“ ...

Bij het noodweer van 15-22 december 2011 werd vastgesteld dat vooral het transport van water langs waterloop nr. 7.14 tussen Westerplas en Oosterdijk gestremd werd in het bijzonder ter hoogte van de duikers onder de Moeistraat, Twee Dreven en Constant Permekelaan. Deze overwelvingen werden aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de Moeistraat. Om de doorstroming te verbeteren worden op korte termijn de volgende projecten gepland:

1) Vervangen van de bestaande overwelvingen en aanpassen van de rioleringen ter hoogte van Moeistraat, Twee Dreven en Constant Permekelaan in opdracht van het gemeentebestuur. De ontwerpplannen voor deze werken zijn opgemaakt (april 2012 door Studiebureau Lobelle). Het gemeentebestuur zal in mei 2012 daarvoor een subsidieaanvraag indienen bij het Provinciebestuur. Aanbesteding wordt nog voorzien in 2012.

2) Ruimen van waterloop nr. 7.14 tussen de Westerplan en de Oosterdijk door dienst Waterbeleid van het provinciebestuur. De werken worden gepland afhankelijk van de weersomstandigheden na de zomervakantie 2012 ...”.

Uit dit advies blijkt dat nog waterbeheersingswerken gepland zijn om de doorstroming te verbeteren. Bijgevolg is de verkavelingsaanvraag vooralsnog in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP waarin bepaald is dat: “Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd”.

Een verkavelingsaanvraag in een voorheen waterziek gebied dient met de nodige omzichtigheid beoordeeld te worden. Een goed ruimtelijk beleid is immers gericht op het streven naar ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. In deze is de duurzame ontwikkeling onvoldoende gewaarborgd.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

Subsidiar dient nog opgemerkt te worden dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit vormt een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere,

aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling. Een aanpassing op dit punt dringt zich op.

... ”

Na de hoorzitting van 17 april 2012 beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De watertoets

De verkavelingsaanvraag bevindt zich boven het 7,5 m TAW peil en ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Evenwel dient opgemerkt dat de verkaveling deel uitmaakt van een groter plangebied, in het stroomgebied van de waterlopen nrs. 7.13, 7.14 en 7.15, en dat op verschillende locaties regelmatig wateroverlast optrad. Volgens de watertoetskaarten zijn deze gebieden deels ingekleurd als recent overstroomd gebied en overstromingsgevoelig gebied.

In 2005 werd door Aquafin een hydraulische studie uitgewerkt ten einde voor de wateroverlastproblemen een oplossing te bieden en gekoppeld aan het Masterplan Hooglatem waarin een globale visie werd gevormd over de ontwikkelingsmogelijkheden van de nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden ten zuiden van de gewestweg N43. Het waterbeheersingsprogramma om de waterproblemen op te lossen die ontstaan wanneer het water van de Leie en de Schelde hoog komt te staan, werd vanaf mei 2005 tot heden uitgevoerd en bestaat uit de aanleg van de Westerplas, de Oosterdijk en winterbeddingen. Nadien werden door Hydroscaan, een onafhankelijk studiebureau met de nodige expertise op het gebied van integraal waterbeheer en optimalisatie van waterketen en watersystemen, verschillende evaluatiestudies en opvolgingsrapporten opgesteld waaruit blijkt dat de waterhuishouding van de omgeving bij extreme regenval onder controle wordt gehouden ingevolge de uitgevoerde waterbeheersingswerken.

Deze evaluatie wordt bijgetreden in de gunstige adviezen van 11 februari 2011 van de deputatie en van 1 maart 2011 van de Vlaamse Milieumaatschappij, zoals vermeld in punt 1.4.2.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de gronden die in deze eerste fase worden verkaveld de hoogst gelegen delen van het gebied omvatten. Verder blijkt uit de adviezen dat de voorgestelde verkaveling voldoende bronmaatregelen voorziet zodat enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten is. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot verkavelingsvergunning de watertoets doorstaat.

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' als meest recente en gedetailleerde plan.

In de bezwaren en de beroepschriften wordt vermeld dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald kan de eerste fase slechts uitgevoerd worden nadat de nodige waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd. Dat niet alle

noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd zou ondermeer blijken uit de wateroverlast die is ontstaan na het noodweer van najaar 2011.

Zoals vermeld bij de historie van het dossier zijn reeds een groot aantal infrastructuurwerken gerealiseerd ter verbetering van de waterhuishouding, met steeds een positieve evaluatie tot gevolg.

Naar aanleiding van de opgemerkte wateroverlast najaar 2011 was een actualisatie van het wateradvies noodzakelijk.

Op 27 april 2012 werd door de dienst Integraal Waterbeleid een geactualiseerd wateradvies opgemaakt: "...

Bij het noodweer van 15-22 december 2011 werd vastgesteld dat vooral het transport van water langs waterloop nr. 7.14 tussen Westerplas en Oosterdijk gestremd werd in het bijzonder ter hoogte van de duikers onder de Moeistraat, Twee Dreven en Constant Permekelaan. Deze overwelvingen werden aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de Moeistraat. Om de doorstroming te verbeteren worden op korte termijn de volgende projecten gepland:

- 1) Vervangen van de bestaande overwelvingen en aanpassen van de rioleringen ter hoogte van Moeistraat, Twee Dreven en Constant Permekelaan in opdracht van het gemeentebestuur. De ontwerpplannen voor deze werken zijn opgemaakt (april 2012 door Studiebureau Lobelle). Het gemeentebestuur zal in mei 2012 daarvoor een subsidieaanvraag indienen bij het Provinciebestuur. Aanbesteding wordt nog voorzien in 2012.*
- 2) Ruimen van waterloop nr. 7.14 tussen de Westerplan en de Oosterdijk door dienst Waterbeleid van het provinciebestuur. De werken worden gepland afhankelijk van de weersomstandigheden na de zomervakantie 2012. ..."*

Uit voornoemd verslag kan opgemaakt worden dat er sedert de uitgevoerde werken geen wateroverlast meer voorgekomen is in het gebied.

De door de aanvrager uitgevoerde waterbeheersingswerken werden opgelegd en goedgekeurd door de overheid. In het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat voldaan is aan de bepalingen van het Grup en dat de voorwaarden inzake waterhuishouding de informeel gemaakte afspraken bekrachtigen tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing.

Zowel door de gemeente als door eigen onderzoek kan bevestigd worden dat het gebied Hooglatem reeds sedert de uitvoering van de waterbeheersingswerken gevrijwaard is van wateroverlast.

De bedoeling van het Grup is de nodige garanties te geven dat het gebied verder zou gespaard blijven van wateroverlast. Deze garanties bestaan, gelet op de vaststellingen, zodat de aanvrager voldaan heeft aan de voorafgaande voorwaarde van het Grup, immers de "nodige waterbeheersingswerken" zijn uitgevoerd.

De hogervermelde geplande werken, uit te voeren door de overheid, zijn bedoeld om mogelijke stremmingen van de waterafvoer te beletten, en zijn aldus aanvullend.

Zoals hoger aangetoond doorstaat de voorliggende aanvraag de watertoets.

Het beheer van de waterbeheersingswerken en de kosten hieraan verbonden worden geregeld in de wet op de onbevaarbare waterlopen en worden hierdoor gewaarborgd.

De goede ruimtelijke ordening

Het verkavelingsontwerp richt zich op de visie verrat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor dit gebied. Dit plan voorziet een mix van diverse typologieën (groot en klein) en de grootste dichtheid voor het deel in de nabijheid van het station van De Pinte. Het college van burgemeester en schepenen heeft enkele voorwaarden geformuleerd ter verbetering van de plaatselijke aanleg en het vrijwaren van de privacy van de aangelanden. Vermits deze voorwaarde een betere ordening tot doel hebben kunnen deze overgenomen worden.

...

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden

- 1) het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.
Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.
- 2) Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die werden bepaald door de gemeenteraad in zitting van 28/03/2011 vallen volledig ten laste van de verkavelaar.
- 3) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23
In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.
- 4) Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV
 - a. bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen
 - b. kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m
 - c. nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m
- 5) De aanvrager dient de bepalingen van het "Addendum bij de verkavelingsaanvraag d.d. 4 juni 2009", dat integraal deel uitmaakt van onderhavige verkavelingsvergunning, strikt na te leven.

..."

5.

Met een arrest nr. A/2013/0559 van 24 september 2013 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2012. In het arrest wordt onder meer overwogen:

"...

3.

Artikel 1 "randstedelijk woongebied" van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' bepaalt, onder meer, dat de ontwikkeling van de niet bebouwde delen verplicht gebeurt in meerdere fases, dat per fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt, dat de eerste fase slechts een aanvang kan nemen na het uitvoeren van de "nodige waterbeheersingswerken" en het evalueren van de effecten van de maatregelen, dat een volgende fase slechts kan vergund worden nadat minimum 2/3 van de vorige fase bebouwd is, dat voor elke aanvang van een volgende fase een evaluatie dient te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, waarna wordt bepaald welk gebied in een eerste, tweede en derde fase kan ontwikkeld worden.

In fine van de bepaling wordt vervolgens nogmaals herhaald of verduidelijkt:

“ ...

Vooraleer een volgende fase wordt uitgevoerd, moet een evaluatie plaats vinden van de effectiviteit van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken in het volledige randstedelijke woongebied Hoog-Latem, met inbegrip van de werken ten westen en ten oosten van het woongebied. Daarnaast dient een inschatting te gebeuren van de noodzakelijke waterbeheersing in functie van de nog te realiseren woningen binnen de eigen aanvraag. De vergunningverlenende overheid legt de evaluatie en de uit te voeren waterbeheersingswerken voor advies voor aan de terzake bevoegde instanties. De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan.

...”

Uit deze bepaling blijkt dat de “nodige waterbeheersingswerken” in functie staan van de inschatting van de werken die moeten uitgevoerd worden, van de evaluatie van de uitgevoerde werken en van de evoluties op het terrein. Er wordt in de aangehaalde bepaling geen onderscheid gemaakt tussen “nodige” en “aanvullende” waterbeheersingswerken en al evenmin tussen werken die een aanvrager uitvoert en werken die de overheid uitvoert. Het is duidelijk dat onder “nodig” dient begrepen te worden, nodig om het gebied te vrijwaren van het wateroverlastproblemen, hetgeen precies de doelstelling was van het globaal waterbeheersingsprogramma waar de verwerende partij naar verwijst in de bestreden beslissing. Het gegeven dat de werken die na eerste inschattingen zijn uitgevoerd, positief werden geëvalueerd, impliceert niet noodzakelijk dat aan de vereiste van de nodige waterbeheersing, voorafgaand aan de eerste fase, zou zijn voldaan.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zelf vast dat na de wateroverlast in het gebied in het najaar van 2011 een geactualiseerd advies van de dienst Integraal Waterbeleid noodzakelijk was. Uit dit advies blijkt dat bij “het noodweer van 15-22 december 2011” het transport van het water op bepaalde plaatsen gestremd werd en dat er “op korte termijn” projecten worden gepland om de doorstroming te verbeteren.

De verwerende partij kon op grond van dit advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van 27 april 2012 derhalve niet deugdelijk tot de conclusie komen dat de nodige waterbeheersingswerken reeds zijn uitgevoerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...”

6.

Na vermeld arrest brengt de dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij op 25 oktober 2013 een gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 november 2013 om het beroep van de verzoekende partijen in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.3 De goede ruimtelijke ordening

In globo kan gesteld worden dat kan aangesloten worden bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

Gelet op de schaal van de verkaveling en het voorziene aantal loten kan bezwaarlijk meegegaan worden in de bezwaren van appellanten dat de draagkracht van de Keistraat overschreden zal worden.

Daarenboven is in het gewestelijk RUP duidelijk de keuze gemaakt dat dit terrein voor woningbouw in aanmerking komt, een keuze waarop niet meer kan teruggekomen worden. Artikel 4.3.1 §2 eerste lid, ten derde bepaalt immers dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, de voorschriften van dat plan geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Er kan evenwel niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit geldt in het bijzonder voor de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63.

Een dergelijke ordening vormt een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling. Een aanpassing op dit punt dringt zich op.

“ ...”

Na de hoorzitting van 26 november 2013 beslist de verwerende partij op 16 januari 2014 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

De verkavelingsaanvraag bevindt zich boven het 7,5 m TAW peil en ligt volgens de watertoetskaarten niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Evenwel dient opgemerkt dat de verkaveling deel uitmaakt van een groter plangebied, in het stroomgebied van de waterlopen nrs. 7.13, 7.14 en 7.15, en dat op verschillende locaties regelmatig wateroverlast optrad. Volgens de watertoetskaarten zijn deze gebieden deels ingekleurd als recent overstroomd gebied en overstromingsgevoelig gebied.

In 2005 werd door Aquafin een hydraulische studie uitgewerkt ten einde voor de wateroverlastproblemen een oplossing te bieden en gekoppeld aan het Masterplan Hooglatem waarin een globale visie werd gevormd over de ontwikkelingsmogelijkheden van de nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden ten zuiden van de gewestweg N43. Het waterbeheersingsprogramma om de waterproblemen op te lossen die ontstaan wanneer het water van de Leie en de Schelde hoog komt te staan, werd vanaf mei 2005 tot heden uitgevoerd en bestaat uit de aanleg van de Westerplas, de Oosterdijk en winterbeddingen.

Nadien werden door Hydroscaan, een onafhankelijk studiebureau met de nodige expertise op het gebied van integraal waterbeheer en optimalisatie van waterketen en watersystemen, verschillende evaluatiestudies en opvolgingsrapporten opgesteld waaruit blijkt dat de waterhuishouding van de omgeving bij extreme regenval onder controle wordt gehouden ingevolge de uitgevoerde waterbeheersingswerken.

Deze evaluatie wordt bijgetreden in de gunstige adviezen van 11 februari 2011 van de deputatie en van 1 maart 2011 van de Vlaamse Milieumaatschappij, zoals vermeld in punt 1.4.2.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de gronden die in deze eerste fase worden verkaveld de hoogst gelegen delen van het gebied omvatten. Verder blijkt uit de adviezen dat de voorgestelde verkaveling voldoende bronmaatregelen voorziet zodat enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten is. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid formuleerde op 25 oktober 2013 volgend advies aangaande deze aanvraag:

"...Met uw brief van 15 oktober 2013 vraagt u een geactualiseerd wateradvies, rekening houdend met het noodweer van najaar 2011. Op basis van de hydraulische studie van de Rosdambeek, waterloop nr. 7.13, uitgewerkt door Aquafin in 2005 werden een aantal maatregelen vooropgesteld om voor de wateroverlastproblemen een oplossing te zoeken. De Aquafinstudie voorziet om de wateroverlast aan te pakken door:

- het ruimen van de waterloop nr. 7.13 (dit is gefaseerd in uitvoering, afwaarts deel t.o.v. de Keistraat is uitgevoerd in 2011)
- het bouwen van een stuwconstructie en pompgemaal ter hoogte van de monding in de Leie (het ontwerp door W&Z is klaar, aanbesteding is voorzien in het voorjaar 2014)
- het uitbouwen van voldoende buffering op de waterlopen nr. 7.13 (dit wordt deels voorzien binnen de voorontwerpen RVK Schelde-Leie) en nr. 7.14 (gerealiseerd).

Voor de bescherming van Hooglatem zijn de maatregelen, vermeld in deze studie, overbodig geworden door de aanleg van de Oosterdijk met bijhorende buffering en vast pompgemaal.

Bij het noodweer van 15-22 december 2011 werd vastgesteld dat vooral het transport van water langs waterloop nr. 7.14 tussen Westerplas en Oosterdijk gestremd werd in het bijzonder ter hoogte van de duikers onder de Moeistraat, Twee Dreven en Constant Permekelaan. Deze overwelvingen werden destijds aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de Moeistraat. Om de doorstroming te verbeteren werden inmiddels volgende projecten uitgevoerd:

- 1) Vervangen van de bestaande overwelvingen en aanpassen van de rioleringen ter hoogte van Moeistraat, Twee Dreven en Constant Permekelaan in opdracht van het gemeentebestuur.
- 2) Ruimen van waterloop nr. 7.14 tussen de Westerplas en de Oosterdijk door de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur.

Bij belangrijke wasperiodes wordt door het Waterbouwkundig Laboratorium van de Vlaamse Overheid, departement Mobiliteit en Openbare werken, een rapport gemaakt over de meteorologische en hydraulische gebeurtenissen. Ook voor de was van 15-19 december 2011 werd zo een document opgesteld. Sinds het begin van de metingen in 1998 wordt een tabel met de hoogste piekdebieten in Menen bijgehouden. Uit de tabel p. 7 blijkt dat de was van december 2011 voor de piekdebieten in Menen behoort tot de top 20 sinds

het begin van de metingen. Maar in 2009 en 2010, dus na het uitvoeren van de waterbeheersingswerken, werden piekdebieten vastgesteld in de top 10. Ook in de periode 5-8 maart 2012 werd in Deinze een Leiepeil opgetekend met een piek van 7,63m TAW. Het normaal peil in de Leie bedraagt in Deinze ca. 5,60m TAW. Zonder de waterbeheersingswerken zouden dergelijke peilen in de Leie zeker wateroverlast betekend hebben in de verkavelingen te Hooglatem.

Als de hoge waterpeilen lang aanhouden, kan sinds enkele maanden bovendien het waterpeil tussen Westerplas en Oosterdijk onder controle worden gehouden dank zij het vaste pompgemaal dat t.h.v. de Oosterdijk werd gerealiseerd. De afsluitconstructie Oosterdijk en het bufferbekken Westerplas hebben hun effectiviteit de voorbij 2 jaar zeker reeds bewezen, en zorgen ervoor dat Hooglatem beveiligd is tegen wateroverlast volgens de gangbare veiligheidsnormen.

Gezien de geplande bronmaatregelen binnen de verkaveling in combinatie met de reeds gerealiseerde waterbeheersingswerken is de dienst van oordeel dat het verkavelen in 65 loten, fase 1A, van gronden tussen de Keistraat en waterloop nr. 7.14 kan voldoen aan de eisen tot beperking van het schadelijk effect op het watersysteem."

Er kan dan ook besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

2.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' als meest recente en gedetailleerde plan.

In de bezwaren en de beroepschriften wordt vermeld dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald kan de eerste fase slechts uitgevoerd worden nadat de nodige waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd. Dat niet alle noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd zou ondermeer blijken uit de wateroverlast die is ontstaan na het noodweer van najaar 2011.

Zoals vermeld bij de historiek van het dossier zijn reeds een groot aantal infrastructuurwerken gerealiseerd ter verbetering van de waterhuishouding, met steeds een positieve evaluatie tot gevolg.

Naar aanleiding van de opgemerkte wateroverlast najaar 2011 was een actualisatie van het wateradvies noodzakelijk.

Op 25 oktober 2013 werd door de dienst Integraal Waterbeleid een geactualiseerd wateradvies opgemaakt: "... Gezien de geplande bronmaatregelen binnen de verkaveling in combinatie met de reeds gerealiseerde waterbeheersingswerken is de dienst van oordeel dat het verkavelen in 65 loten, fase 1A, van gronden tussen de Keistraat en waterloop nr. 7.14 kan voldoen aan de eisen tot beperking van het schadelijk effect op het watersysteem."

Uit dit advies blijkt dat de noodzakelijke waterbeheersingswerken uitgevoerd zijn om de doorstroming te verbeteren.

Bijgevolg is de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP waarin bepaald is dat: "Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd."

Betreffende het al dan niet vervallen zijn van de eerder vergunde wegenis dient gesteld dat deze discussie niet bepalend is voor de evaluatie van deze aanvraag en dat het niet aan

de deputatie is om als vergunningsverlenende overheid in deze aanvraag een uitspraak te doen in verband met het al dan niet vervallen zijn.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Het verkavelingsontwerp richt zich op de visie vervat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor dit gebied. Dit plan voorziet een mix van diverse typologieën (groot en klein) en de grootste densiteit voor het deel in de nabijheid van het station van De Pinte.

Het past tevens binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk gebied Gent, dat de bebouwbaarheid van deze zone bevestigde door het woonuitbreidingsgebied om te zetten naar randstedelijk woongebied. Deze keuzes kunnen nu niet meer in vraag gesteld worden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft enkele voorwaarden geformuleerd ter verbetering van de plaatselijke aanleg en het vrijwaren van de privacy van de aangelanden. Vermits deze voorwaarde een betere ordening tot doel hebben kunnen deze overgenomen worden.

...

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°b), 4.3.1, §2,1 en 4.7.23, §1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het voorzorgsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginsel van behoorlijk bestuur en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“
...

1^{ste} DEEL VAN HET 1^{STE} MIDDEL

...

68. *In de bestreden beslissing waarin de vergunning wordt verleend, lezen we over het verslag van de PSA echter enkel het volgende :*

"Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18, november 2013;"

69. *Dit is overduidelijk niet meer dan een stijlformule en een manifeste schending van art. 4.74.23 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur. Enige twijfel omtrent het kennelijk karakter van de inbreuk is uitgesloten.*

...

73. *Onafgezien van het feit dat de beslissing van de Deputatie niet voldoet aan de formele motiveringsplicht, blijkt bovendien dat de Deputatie manifest afwijkt van het (niet*

inhoudelijk weergegeven) verslag, zonder dat zij hiervoor aannemelijke, wettige argumenten weerhoudt.

74. *De beslissing is kennelijk onredelijk en schendt het zorgvuldigheidsbeginsel en het voorzorgsbeginsel alsook de materiële motiveringsplicht.*

2^{de} DEEL VAN HET 1^{ste} MIDDEL

75. *De heer Marchant - één van de Verzoekende Partijen - heeft in zijn bezwaarschrift het nadeel van veel te ondiepe tuinen achter zijn woning aangekaart o.m. stellende :*

...

77. *De conclusie dat de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht blijkt te zijn gesteund op niet relevante verwijzingen : de 'visie' van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gewestelijk RUP Grootstedelijk gebied Gent terwijl deze plannen geen concrete beoordeling of invulling van de goede RO bevatten. Uit deze plannen kan derhalve niet besloten worden dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.*

78. *Wat de voorwaarden betreft, bepaalt de bestreden beslissing het volgende :*

...

79. *Deze voorwaarden komen niet tegemoet aan het bezwaar aangezien ze enkel betrekking hebben op de afstand tussen de 'woning' en de achterste perceelsgrens, hetgeen de plaatsing van een terras in aansluiting bij de woning niet verhindert. Minstens kan worden opgemerkt dat de voorwaarde vereiste precisie mist ('woning' dan wel 'constructie?') en daardoor de begunstigde van de bestreden vergunning een appreciatieruimte in de uitvoering ervan laat.*

80. *In meer kan worden opgemerkt dat afgezien van de vraag of de voorwaarden al dan niet een beperkte aanpassing inhouden van de ter beoordeling voorgelegde plannen en of de aanpassingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

81. *Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

82. *De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

83. *De opgelegde voorwaarde waarmee de vergunningverlenende overheid aangeeft dat ze niet instemt met de bouwhoogte lijkt betrekking te hebben op wijzigingen die een nieuwe aanvraag met het vereiste openbaar onderzoek rechtvaardigen.*

84. *De waarborgen die het vereiste openbaar onderzoek aan belanghebbende derden biedt, worden bovendien genegeerd indien, nadat het vereiste openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, essentiële wijzigingen worden opgelegd aan het plan.*

85. *Zelf de omstandigheid dat dit gewijzigd plan tegemoet zou komen aan de bezwaren en opmerkingen welke tijdens het openbaar onderzoek werden geformuleerd, kunnen niet dienend worden ingeroepen aangezien het tegemoet komen aan bepaalde bezwaren en*

opmerkingen de mogelijkheid inhoudt dat het aangepaste ontwerp op zijn beurt aanleiding kan geven tot nieuwe bezwaren en opmerkingen en het evenmin is uitgesloten dat de aangebrachte wijzigingen onvoldoende zijn om de bezwaarindiener voldoening te schenken.

86. *De voorwaarden reiken verder dan de aanpassingen die de betreffende overheid, met toepassing van artikel 4.3.1. §1 VCRO kan aanbrengen. De omstandigheid dat het opleggen van de voorwaarden mogelijk bedoeld is om tegemoet te komen aan de grieven van de verzoekende partijen, volstaat niet om het belang aan de verzoekende partijen te ontnemen bij het middel waarin zij de schending van artikel 4.3.1. §1 VCRO aanvoeren (RvS nr. 137.239 van 16/11/2004).*

87. *De redengeving ontbreekt voorts de nodige precisie en motivatie nu de PSA duidelijk argumenteerde dat de bezwaren omtrent de schending van de goede R.O. terecht waren en de redenen aangaf waarom de vergunning moet worden geweigerd.*
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Aangaande het eerste middelonderdeel kan gewezen worden op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.

...

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.

Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

In de bestreden beslissing is gelet op het andersluidend verslag van de PSA (stuk 9, p. 1). Het verslag van de PSA is nagenoeg volledig overgenomen met uitzondering van de beoordeling

van de goede ruimtelijke ordening. De PSA meent dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit zou in het bijzonder gelden voor de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63. De genoemde kavels betreffen evenwel slechts 6 van de 65 kavels. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid besloten dit standpunt niet bij te treden, maar zich aan te sluiten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. Het college had namelijk voorwaarden geformuleerd, waardoor de plaatselijke aanleg verbeterde en de privacy van de aangelanden werd gevrijwaard. Door voorwaarden op te leggen kon tegemoet worden gekomen aan de opmerkingen van de PSA. Uit de bestreden beslissing blijkt derhalve duidelijk waarom de deputatie is afgeweken van het verslag van de PSA. De motiveringsplicht is niet geschonden.

In het tweede middelonderdeel wordt gewezen op de opmerking van één van de verzoekers, opgeworpen in zijn bezwaarschrift, aangaande de te ondiepe tuinen achter zijn woning.

Uit opgelegde voorwaarden blijkt dat ten aanzien van deze woningen met ondiepe tuinen is bepaald dat de diepte van de achtertuinzone minstens 10 meter moet bedragen en de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt moet zijn. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de problematiek van de privacy van de aangelanden. Dat een terras nog mogelijk is, betekent niet dat de privacy niet kan gegarandeerd zijn. Een afsluiting ter hoogte van de perceelsgrens is mogelijk en biedt op dat vlak voldoende garanties. Deze kwestie dient dan in het kader van een stedenbouwkundige vergunning te worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid.

Volgens verzoekers zou de voorwaarde omtrent de bouwhoogte een essentiële wijziging van de aanvraag betekenen en een nieuw openbaar onderzoek vereisen.

Uit artikel 4.3.1 §1, 2e lid VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid door het opleggen van voorwaarden wel een beperkte aanpassing aan de voorgelegde plannen kan toestaan om zo de overeenstemming van de aanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Dat het aangevraagde door de opgelegde voorwaarden de goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd, ligt in de bedoeling van het opleggen van voorwaarden. Het opleggen van voorwaarden betekent dan ook niet zonder meer een essentiële wijziging van de aanvraag.

De voorwaarden betreffende de kroonlijsthoogte en de nokhoogte worden enkel opgelegd ten aanzien van de loten 7 tot 13 en 61 tot 65, zijnde slechts 12 loten van de 65 loten. Het zijn dus slechts de voorschriften van een aantal loten en niet de volledige verkaveling die gewijzigd worden, zodat dit voor de globale verkaveling maar een beperkte wijziging betreft.

Deze percelen hebben een beperktere tuin dan de overige loten, zodat een beperking van de bouwhoogte logisch is in het licht van de privacy van de aangelanden. Wat de kroonlijsthoogte betreft, wordt enkel de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt en niet aan de voorzijde en wordt die van 5,50 meter naar 3 meter teruggebracht. De nokhoogte wordt van 10 meter naar 8,60 meter teruggebracht. Deze wijzigingen kunnen bezwaarlijk worden beschouwd als essentiële wijzigingen, gelet op het beperkte aantal loten waarop het van toepassing is en de beperkte omvang van de wijzigingen.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“
...

a. Eerste onderdeel

...

Uit de bewoordingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat het provinciaal verslag het vertrekpunt is (de grond, de basis, voorbereiding) in het beslissingsproces, doch de Codex vereist niet dat dit wordt integraal wordt overgenomen.

Er anders over oordelen zou aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een bevoegdheid toekennen welke hem niet toekomt. Hij onderzoekt de aanvraag (vraagt waar nodig bijkomende adviezen op) en adviseert de deputatie vervolgens, noch min noch meer.

Uw Raad dient enkel te kunnen nagaan of het bestreden besluit gestoeld is op het verslag van de PSA, zonder dat het verslag van de PSA integraal wordt overgenomen in het besluit van verwerende partij.

Dat verwerende partij aan de uitdrukkelijke verplichting van artikel 4.7.23 VCRO heeft voldaan en het verslag van de PSA daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt en zich bijgevolg geenszins beperkt heeft tot een stijlformule, mag blijken uit de feitelijke en juridische overwegingen van de bestreden beslissing:

...

Uit de vergelijking van deze passages uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en deze van de bestreden beslissing mag duidelijk blijken dat verwerende partij conform artikel 4.7.23 VCRO het verslag van de PSA als grond heeft gebruikt om een beslissing te nemen.

Verwerende partij beschikt over de exclusieve bevoegdheid om een beslissing te nemen en heeft dit klaarblijkelijk gedaan op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maar zij is op basis van uitdrukkelijk aangegeven motieven tot een ander besluit gekomen dan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Dit enkel inzake de goede ruimtelijke ordening van een beperkt aantal loten in de verkaveling.

Voor wat betreft de overwegingen in verband met de goede ruimtelijke ordening argumenteert verwerende partij namelijk expliciet waarom zij van oordeel is dat, in tegenstelling tot de overweging gemaakt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in verband met de invulling van bepaalde loten, het verkavelingsontwerp en bijhorende invulling van het terrein wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening of daarmee in overeenstemming is te brengen aan de hand van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

Ten onrechte wordt dan ook door verzoekende partijen gesteld dat het bestreden besluit niet op het verslag van de PSA zou gestoeld zijn.

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het eerste onderdeel van het eerste middel als ongegrond dient te worden afgewezen.

b. Tweede onderdeel

...

Verwerende partij kan bezwaarlijk worden verweten niet te antwoorden op een argument dat niet oor haar is opgeworpen, maar in eerste aanleg bij het college van burgemeester en schepenen n een bezwaarschrift werd opgeworpen. Hetgeen voor verwerende partij niet duidelijk opgeworpen is, dient ook niet te worden weerlegd.

Bovendien dient volgens vaste rechtspraak van de Raad van State dat de vergunningverlenende overheid niet tot in detail ieder bezwaar of opgeworpen punt dient te weerleggen. Het volstaat dat uit de beslissing kan worden afgeleid waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat het gevraagde wel voor vergunning in aanmerking komt:

...

Niettemin heeft verwerende partij inzake de goede ruimtelijk ordening en de 'diepte van de tuinen' onder meer bepaald dat:

"Het college van burgemeester en schepenen heeft enkele voorwaarden geformuleerd ter verbetering van de plaatselijke aanleg en het vrijwaren van de privacy van aangelanden. Vermits deze voorwaarde een betere ordening tot doel heeft kunnen deze worden overgenomen."

De voorwaarde inzake de bouwdiepte die stelt dat algemeen de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m dient te bedragen, kan bezwaarlijk anders worden opgevat dan handelend over de diepte van de tuinen en komt wel degelijk tegemoet aan eventuele bezwaren.

Verzoekende partijen kunnen aldus niet worden bijgetreden in hun standpunt dat verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel, het voorzorgsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of de materiële motiveringsplicht zou geschonden hebben.

Verzoekende partijen verwijzen in onderhavig middelenonderdeel tevens naar de voorwaarden die gekoppeld zijn aan het bestreden besluit. Zij zijn van mening dat de voorwaarden geen beperkte aanpassing inhouden van de ter beoordeling voorgelegde plannen en of de voorwaarden geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Tussenkomende partij wenst op te merken dat verzoekende partijen geen geschonden geachte bepalingen inzake de voorwaarden opnemen in onderhavig middel. Wanneer verzoekende partijen zich beperken tot het formuleren van opmerkingen of het uiten van kritiek, kan uw Raad enkel vaststellen dat het middel geen concrete omschrijving omvat van de geschonden geachte regelgeving hieromtrent. Aldus kan uw Raad enkel tot de ongegrondheid van het middelenonderdeel besluiten, minstens voor wat betreft de uiteenzetting inzake de voorwaarden gekoppeld aan het bestreden besluit.

Niettemin dient te worden vastgesteld dat de voorwaarden gekoppeld aan het bestreden besluit geenszins van die aard zijn om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Zij maken daarenboven slechts beperkte aanvullingen uit voor een beperkt aantal woningen (woningen type IV).

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het eerste middel als ongegrond dient te worden afgewezen.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

Verweer van de Deputatie t.a.v. het 1ste deel van het 1ste middel :

...

De loten 7 → 13 zijn al zeven loten, en het bouwblok 61 → 64 zijn er nog eens vier, maakt dus 11 van de 65 kavels en dus niet 6 van de 65 kavels.

Dit argument gaat niet op. De goede ruimtelijke ordening vertaalt zich niet op kwantitatieve wijze maar wel op kwalitatieve wijze waarbij elke kavel van de verkaveling moet voldoen aan de in art. 4.3.1. VCRO gestelde voorwaarden. Elke toekomstige belanghebbende heeft recht op een gelijkwaardige goede invulling van de ruimtelijke ordening en dit voor wat betreft alle kavels individueel als t.a.v. de verkaveling in zijn geheel.

Verweer van de tussenkommende partij t.a.v. het 1ste deel van het 1ste middel :

De tussenkommende partij beperkt zich tot het citeren van het verslag van de PSA en het citeren van het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing teneinde te concluderen dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is. De tussenkommende partij gaat niet in concreto in op de argumentatie van de verzoekende partij. Zij slaagt er niet in deze te weerleggen.

2^{de} DEEL VAN HET 1^{ste} MIDDEL

...

Replik van de Deputatie

...

De Deputatie gaat echter voorbij aan het feit dat een afsluiting die niet wintervast is, de vereiste privacy niet garandeert waardoor de door haar opgelegde voorwaarde de nodige rechtzekerheid mist en geen afdoende garanties geeft ter waarborging van de goede R.O.

Voorts zijn naar oordeel van de Deputatie de voorwaarden betreffende de kroonlijsthoogte en de nokhoogte 'een beperkte wijziging' van de globale verkaveling en zou er derhalve geen sprake zijn van een inbreuk op art. 4.3.1., §1,2° VCRO.

De Raad van State oordeelde eerder in het arrest nr. 207.357 dat de hoogte van de toegelaten bebouwing in een verkaveling voor woningbouw als een essentieel gegeven dient te worden aanzien. De Raad van State stelde dat de omstandigheid dat de aanpassing van de voorschriften tegemoet zou komen aan de bezwaren en opmerkingen welke tijdens het openbaar onderzoek werden geformuleerd niet dienstig kan worden ingeroepen, nu het tegemoet komen aan bepaalde bezwaren en opmerkingen de mogelijkheid inhoudt dat de aangepaste aanvraag op haar beurt aanleiding kan geven tot nieuwe bezwaren en opmerkingen, en het evenmin is uitgesloten dat de aangebrachte wijzigingen onvoldoende zijn om de bezwaarindiener voldoening te schenken.

De Raad stelde dat het haar niet toekwam hieromtrent vooruit te lopen op de resultaten van het openbaar onderzoek over de aangepaste aanvraag. In dezelfde zin kan dan ook worden geoordeeld dat het wijzigen van de bouwhoogte door het wijzigen van de

verkavelingsvoorschriften via een vergunningsbesluit, niet als een beperkte wijziging kan worden beoordeeld. Het gaat immers om een wijziging die aanleiding geeft tot een openbaar onderzoek (Memorie van Toelichting, Parl. St. VL. Pad. 2008-09, nr. 2011/1, 128, nr. 410; F. De PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S. 2003, 10; F. De PRETER, "De derde in de procedure tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning", T.R.O.S. 2007, 14-15). De bedoeling van de decreetgever is dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Om die reden is een planwijziging enkel toelaatbaar indien manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt'. Het feit dat de Deputatie zelf aangeeft dat de 'kwestie 'in het kader van een stedenbouwkundige vergunning' dient te worden beoordeeld, staft de stelling van verzoekende partijen, met name dat de wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet tegemoet komt aan de bezwaren van verzoekende partijen inzake de gevreesde schending van de privacy en de te korte afstand tussen de bebouwing van de verkaveling en de aanpalende tuinen van omwonenden. De voorwaarden reiken verder dan de aanpassingen die de betreffende overheid, met toepassing van artikel 4.3.1. §1 VCRO kan aanbrengen. De omstandigheid dat het opleggen van de voorwaarden mogelijk bedoeld is om tegemoet te komen aan de grieven van de verzoekende partijen, volstaat niet om het belang aan de verzoekende partijen te ontnemen bij het middel waarin zij de schending van artikel 4.3.1. §1 VCRO aanvoeren (RvS nr. 137.239 van 16/11/2004).

De redengeving ontbreekt voorts de nodige precisie en motivatie nu de PSA duidelijk argumenteerde dat de bezwaren omtrent de schending van de goede R.O. terecht waren en de redenen aangaf waarom de vergunning moet worden geweigerd.

Repliek van de tussenkomende partij

...

Het probleem van beperkte achtertuinzone - dat des te prangender is daar het gaat over vijf gesloten kavels (loten 12) - compenseert men met een verlaging van de kroonlijsthoogte en verlaging van de nokhoogte. Een gemeenschappelijk dakvlak (over de zeven rijwoningen 7→ 13) met een verlaagde kroonlijst gaat vanuit een visueel oogpunt zeer dominant wegen op de buurt. Neem er nog eens de te verwachten dakkapellen en FV-panellen (zonnepanelen) bij. Dit doet afbreuk aan de omgeving.

Het hoeft geen betoog dat door deze carrousel van wijzigingen de ruimtelijke ordening niet is gediend, en sterker nog, de voorliggende aanvraag sterk afwijkt van de vergunningsaanvraag in openbaar onderzoek.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit die bepaling volgt dat de deputatie het verslag van haar ambtenaar bij haar beoordeling van het administratief beroep moet betrekken.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde de verenigbaarheid van de betrokken aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ongunstig, stellende dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt en dat dit in het bijzonder geldt voor de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63, dat een dergelijke ordening een onaanvaardbaar onevenwicht vormt met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling.

De ongunstige beoordeling van het ontwerp van de verkaveling in het verslag steunt derhalve op de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing en in het bijzonder de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63. De te beperkte achtertuinstroken van de bedoelde loten zijn volgens het verslag niet te verantwoorden en zorgen voor een onaanvaardbaar onevenwicht ten aanzien van de omliggende terreinen en ten aanzien van de aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling.

3.

De overwegingen in de bestreden beslissing die betrekking hebben op de goede ruimtelijke ordening van het verkavelingsontwerp, zijn bijzonder summier en lijken in elk geval geen standpunt te bevatten over achtertuinstroken van de loten voor gesloten bebouwing. Behalve een verwijzing van de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, stelt de verwerende partij dat het college van burgemeester en schepenen enkele voorwaarden heeft geformuleerd ter verbetering van de plaatselijke aanleg en het vrijwaren van de privacy van de aangelanden en dat deze voorwaarden een betere ordening tot doel hebben en kunnen overgenomen worden.

Het is allerminst duidelijk of het opleggen van de vermelde voorwaarden bedoeld zijn om tegemoet te komen aan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de achtertuinstroken van de loten voor gesloten bebouwing en nog minder duidelijk hoe deze voorwaarden er kunnen aan tegemoet komen.

Het is met andere woorden niet duidelijk of de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan de grootte van de achtertuinstroken van de loten voor gesloten bebouwing, terwijl haar aandacht er op werd gevestigd door het verslag van de provinciale ambtenaar.

Het buiten beschouwing laten van een aspect dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening en ongunstig werd beoordeeld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, schendt de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en uit het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de materiële motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

88. Zoals de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar vernietigingsarrest terecht stelt, wordt er in het GRUP " geen onderscheid gemaakt tussen "nodige" en "aanvullende" waterbeheersingswerken en al evenmin tussen werken die een aanvrager uitvoert en werken die de overheid uitvoert.

89. "Het is duidelijk dat onder "nodig" dient begrepen te worden, nodig om het gebied te vrijwaren van het wateroverlastproblemen, hetgeen precies de doelstelling was van het globaal waterbeheersingsprogramma waar de verwerende partij naar verwijst in de bestreden beslissing. Het gegeven dat de werken die na eerste inschattingen zijn uitgevoerd, positief werden geëvalueerd, impliceert niet noodzakelijk dat aan de vereiste van de nodige waterbeheersing, voorafgaand aan de eerste fase, zou zijn voldaan." Aldus de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

90. In het licht van deze vaststellingen en beoordelingen dient het volgende te worden gesteld :

(1) Uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van 27 april 2012 is gebleken dat nog waterbeheersingswerken gepland waren om de doorstroming te verbeteren:

...

91. Deze werken zijn ondertussen reeds uitgevoerd. Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat de effecten van de totaliteit van de noodzakelijke maatregelen nog niet konden geëvalueerd worden over een voldoende representatieve tijdspanne. In dat verband kan verwezen worden naar het verslag van de vergadering van 17.09.2009 van het door de vergunningsaanvraag aangestelde bureau (bijlage C eindevaluatie Hydroscan, stuk 5) :

...

92. Uit geen enkel stuk van het dossier, noch uit de bestreden beslissing blijkt dat er reeds 1 jaar gemeten is op alle meetlocaties.

(2) De waterbeheersing noodzaakt verder het bouwen van een pompgemaal aan de monding van de Rosdambeek in de Leie om wateroverlast te vermijden bij hoge waterstanden. De uitvoering van deze werken is gepland in 2014.

(3) Tevens dient nog te worden voorzien in een pompgemaal in Afsnee, gepland voor 2016 en onder beheer van Waterwegen en Zeekanaal alsook van een extra bufferbekken, stroomafwaarts van het Oosterbekken, meer bepaald ter hoogte van de Duivenbeek waar ook Nazarethbeek en Hooglatembeek samen vloeien.

93. De stelling van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zoals geformuleerd op 25 oktober 2013 en opgenomen in het bestreden besluit met name :

"De Aquafinstudie voorziet om de wateroverlast aan te pakken door:

- het ruimen van de waterloop nr. 7.13 (dit is gefaseerd in uitvoering, afwaarts deel t.o.v. de Keistraat is uitgevoerd in 2011)
- het bouwen van een stuwconstructie en pompgemaal ter hoogte van de monding in de Leie (het ontwerp door W&Z is klaar, aanbesteding is voorzien in het voorjaar 2014)
- het uitbouwen van voldoende buffering op de waterlopen nr. 7.13 (dit wordt deels voorzien binnen de voorontwerpen RVK Schelde-Leie) en nr. 7.14 (gerealiseerd).

Voor de bescherming van Hooglatem zijn de maatregelen, vermeld in deze studie, overbodig geworden door de aanleg van de Oosterdijk met bijhorende buffering en vast pompgemaal."

kan niet overtuigen. De Provinciale dienst toont immer niet aan waarom de aanpak van de wateroverlast conform de studie van Aquafin niet noodzakelijk zou zijn voor de bescherming van Hooglatem.

94. *De Provinciale dienst slaagt er enkel in vast te stellen dat de piekdebieten na het uitvoering van enkele waterbeheersingswerken hoger zijn dan voorheen waarmee uiteraard de effectiviteit van deze beheersingswerken niet kan aangetoond worden. De effectiviteit kan pas voor het eerst worden geanalyseerd nadat ALLE noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd en deze een jaar hebben proefgedraaid.*

95. *In zoverre dat de Provinciale dienst stelt : 'Als de hoge waterpeilen lang aanhouden, kan sinds enkele maanden bovendien het waterpeil tussen Westerplas en Oosterdijk onder controle worden gehouden dank zij het vaste pompgemaal dat t.h.v. de Oosterdijk werd gerealiseerd' gaat zij er bovendien aan voorbij dat ook deze werken - en dit in combinatie en na uitvoering van alle andere noodzakelijke waterbeheersingswerken - minstens een jaar proeftijd nodig hebben om op hun doeltreffendheid te worden beoordeeld.*

96. *De bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd nu zij de overwegingen van de provinciale dienst tot de hare maakt.*

97. *De bestreden beslissing schendt in meer het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel aangezien uit de feiten van het dossier genoegzaam blijkt dat de uitvoering van de waterbeheersingswerken en de evaluatie ervan geen overbodige luxe vormen gelet op het van nature overstrombaar karakter van het waterzieke gebied en de recente waterproblemen (met o.m. volledige overstroming van een deel van het gebied Fase 3) die zich in het gebied voordeden ondanks de reeds ver gevorderde waterbeheersingswerken die op heden niet als afdoende kunnen beschouwd worden en in meer het schrijven van het CBS aan de deputatie van 25.11.2013 waarin nadrukkelijk wordt gewezen op het onafdoende beheerst zijn van de waterhuishouding :*

...

98. *Met dit schrijven en negatief advies wordt geenszins rekening gehouden door de Deputatie.*

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

In tegenstelling tot wat verzoekers aanvoeren, staat in de voorschriften van het GRUP nergens dat de evaluatie pas na een bepaalde tijdspanne kan plaatsvinden, noch dat dit 1 jaar na de getroffen maatregelen moet gebeuren. In elk geval blijkt uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid dat de afsluitconstructie Oosterdijk en het bufferbekken Westerplas hun effectiviteit de voorbij 2 jaar zeker reeds hebben bewezen, en zorgen ervoor dat Hooglatem beveiligd is tegen wateroverlast volgens de gangbare veiligheidsnormen.

Bovendien stelt de dienst Integraal Waterbeleid dat, sinds enkele maanden, als de hoge waterpeilen lang aanhouden, het waterpeil tussen Westerplas en Oosterdijk onder controle kan worden gehouden dankzij het vaste pompgemaal dat t.h.v. de Oosterdijk werd gerealiseerd. De maatregelen van de Aquafinstudie blijken overbodig door de al uitgevoerde aanleg.

Verzoekers maken dan ook niet aannemelijk dat de nodige waterbeheersingswerken nog niet zijn uitgevoerd. Uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid blijkt dat de noodzakelijke waterbeheersingswerken uitgevoerd zijn om de doorstroming te verbeteren, zodat de deputatie in alle redelijkheid kon besluiten dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Dat er evaluatie moet plaatsvinden over de effectiviteit van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, vooraleer een volgende fase worden uitgevoerd, dient in het kader van een volgende fase te gebeuren en moet dus niet in het kader van de huidige aanvraag te worden uitgevoerd.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Uit dit overzicht van evaluatiestudies en onvolgingsrapporten blijkt duidelijk dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken en de effecten van deze waterbeheersingswerken in Hooglatem reeds uitgebreid geëvalueerd zijn door Hydroscaan.

Op basis van de omschrijving 'nodige' werken in het GRUP, kwam uw Raad in haar arrest van 24 september 2013 (A/2013/0559) tot de vaststelling dat nog niet alle 'nodige waterbeheersingswerken' waren uitgevoerd om het gebied te vrijwaren van wateroverlast.

Gelet op voorgaande vernietiging door uw Raad en de verwijzing van het dossier naar verwerende partij, heeft de provinciale dienst Integraal Waterbeleid een geactualiseerd wateradvies opgemaakt dd. 25 oktober 2013, rekening houdende met de inmiddels uitgevoerde werken. Het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid luidt als volgt:

...

Ook verwerende partij geeft in het bestreden besluit uitdrukkelijk aan dat de noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd en het effect van de waterbeheersingswerken zeer gunstig is aangezien het gebied gevrijwaard is van wateroverlast:

...

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden bijgetreden wanneer zij beweren dat de nodige waterbeheersingswerken in Hooglatem nog niet zijn uitgevoerd of de effectiviteit van deze maatregelen nog niet zijn geëvalueerd in de zin van artikel 1 van het gewestelijk RUP.

Evenmin mag uit voorgaande blijken dat verzoekende partijen kunnen worden bijgetreden waar zij van mening zijn dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is nu verwerende partij de overwegingen van de provinciale dienst tot de hare maakt.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat verwerende partij geenszins het zorgvuldigheidsbeginsel schendt door als bevoegd vergunningsverlenend bestuursorgaan het schrijven van het college van burgemeester en schepenen dd. 25.11.2013 niet overneemt.

Het college van burgemeester en schepenen heeft namelijk in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning verleent aan tussenkomende partij en heeft zich niet als partij gemeld in latere fases van de procedure, noch voor uw Raad. Het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel noopt het college van burgemeester en schepenen zich te houden aan haar genomen vergunningsbeslissing. Verwerende partij beschikte over de volheid van bevoegdheid om over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te oordelen en kon onder meer op het gunstig advies van haar provinciale dienst Integraal Waterbeleid tot de vaststelling komen dat de nodige waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd.

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het tweede middel als ongegrond dient te worden afgewezen.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

Repliek van de Deputatie

De Deputatie is van oordeel dat in de voorschriften van het GRUP 'nergens' staat 'dat de evaluatie pas na een bepaalde tijdspanne kan plaatsvinden, noch dat dit 1 jaar na de getroffen maatregelen moet gebeuren.' Uit de tekst van het GRUP blijkt evenwel duidelijk dat vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase de nodige werken moeten zijn uitgevoerd en cumulatief dienen de effecten te zijn geëvalueerd. De Deputatie motiveert in de bestreden beslissing niet waarom zij geen rekening houdt met de argumentatie van het lokale bestuur zoals uiteengezet op de hoorzitting van 26.11.2013. Evenmin weerlegt zij deze argumentatie. Het is op basis van de argumentatie van het CBS duidelijk dat nog niet voldaan is aan de voorwaarden van het GRUP inzake de evaluatie van de effecten van de waterbeheersingswerken en de werken zelf. De beslissing van de Deputatie motiveert manifest onvoldoende waarom zij met deze argumentatie geen rekening houdt, in het bijzonder nu de gevolgen van het niet beheersen van de waterwerken catastrofale gevolgen kan hebben.

Foutief stelt de Deputatie dat de evaluatie van de reeds uitgevoerde werken dient te gebeuren 'in het kader van een volgende fase' en niet in het kader van de verkavelingsvergunningsaanvraag.

Hiermee miskent zij de finaliteit van de waterbeheersingswerken, met name het beheersing van de risico's op wateroverlast alvorens met de ontwikkeling van het gebied een aanvang wordt genomen.

Het GRUP bepaalt :

"De ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied gebeurt verplicht in meerdere fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt. Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden."

Een fase is in die zin het ontwikkelen van een deelgebied. Onmiskenbaar is het verschaffen van een verkavelingsvergunning de eerste schakel in de ontwikkeling en dienen de waterbeheersingswerken voorafgaand aan deze fase te zijn uitgevoerd en cumulatief hun effecten te zijn geëvalueerd. Deze evaluatie moet van die aard zijn dat in redelijkheid kan worden geoordeeld dat de vergunningsaanvraag de mogelijke hinder tot een aanvaardbaar niveau herleid conform art. 4.3.1.,§2, 1° VCRO.

De repliek van de tussenkomende partij

De tussenkomende partij geeft in haar repliek een overzicht van de werken die door tussenkomende partij werden uitgevoerd i.f.v. de waterbeheersing.

Tussenkomende partij verwijst naar het arrest van Uw Raad van 24.9.2013.

Uw Raad stelde in dit arrest het volgende :

...

De conclusie die uw Raad maakte in voornoemde passage is tot op heden onverkort van toepassing. Tussenkomende partij verwijst naar het 'geactualiseerd wateradvies' van 25.10.2013 doch daar staat evenzeer in dat de noodzakelijke werken nog niet volledig zijn uitgevoerd. Enerzijds worden er immers een reeks werken opgesomd die volgens de 'Aquafinstudie' als maatregelen werden voorgesteld 'om voor de wateroverlastproblemen een oplossing te zoeken' en anderzijds blijkt dat de Dienst Integraal Waterbeleid deze in vraag stelt, schrijvende 'Voor de bescherming van Hooglatem zijn de maatregelen, vermeld in deze studie, overbodig geworden (.)' Deze blote bewering overtuigt niet. Op basis van de Aquafinstudie van 2005 blijkt dat er maatregelen werden vooropgesteld die nog niet allen zijn gerealiseerd en anderzijds blijkt tevens dat er in 2009, 2010 en 2011 (te) hoge water pieken werden genoteerd waarvan men stelt 'als de hoge waterpeilen lang aanhouden, kan sinds enkele maanden bovendien het waterpeil tussen Westerplas en Oosterdijk onder controle worden gehouden dank zij het vaste pompgemaal (.)'. Dit pompgemaal dat bestemd was om enkel in uitzonderlijke noodtoestanden operationeel te zijn, wordt op die manier als 'standaard' waterbeheersing naar voor geschoven hetgeen impliceert dat bij het falen van deze pompen de volledige waterbeheersing faalt. In ieder geval blijkt uit deze argumentatie dat geenszins vaststaat dat de maatregelen die door Aquafin in 2005 werden voorgesteld overbodig zijn en derhalve niet dienen te worden uitgevoerd.

Op grond van de stukken van het dossier kan geenszins geconcludeerd worden dat de waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd en als afdoende geëvalueerd in functie van de realisatie van de eerste fase.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de problematiek van de waterbeheersing in het betrokken gebied een belangrijk aandachtspunt is, waarvoor bovendien uitdrukkelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn voorzien in het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

Artikel 1 "Randstedelijk woongebied" van het "Verordenend grafisch plan 13 – Deelproject Hoog-Latem (2B)" verplicht tot het uitvoeren van de "nodige waterbeheersingswerken" en het evalueren van de effecten van de maatregelen vooraleer een aanvang wordt genomen met (de eerste fase van) de ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid bij het nemen van haar besluiten op een zorgvuldige wijze aandacht moet besteden aan relevante gegevens en deze bij haar beoordeling moet betrekken.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor

een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Na de vernietiging van de vorige beslissing van de verwerende partij met arrest nr. A/2013/0559 van 24 september 2013 heeft de dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij op 25 oktober 2013 gunstig geadviseerd. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat uit dit advies blijkt dat de noodzakelijke waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd om de doorstroming te verbeteren en dat bijgevolg de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP waarin bepaald wordt dat vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase de nodige waterbeheersingswerken dienen te zijn uitgevoerd.

5.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij uit het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 25 oktober 2013 kan afleiden dat voldaan is aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP en los van de kritiek van de verzoekende partijen op dit advies, moet met de verzoekende partijen vastgesteld worden dat uit geen enkele overweging in de bestreden beslissing blijkt dat enige aandacht is besteed aan de gegevens die door het college van burgemeester en schepenen zijn naar voor gebracht naar aanleiding van en tijdens de hoorzitting die de verwerende partij organiseerde.

Het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem deelde met een brief van 25 november 2013 onder meer het volgende mee:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen erkent dat er belangrijke werken werden uitgevoerd om de woonwijk Hooglatem te beschermen tegen wateroverlast. Inzake voorliggend verkavelingsplan is zij in een constructieve dialoog met de verkavelaar.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de verkavelingsvergunning op heden niet kan verleend worden omdat een aantal belangrijke elementen niet duidelijk en/of niet geregeld zijn.

1) *Het waterbeheer functioneert nog niet optimaal. Het bestuur bracht de verkavelaar en de Deputatie hiervan schriftelijk op de hoogte op 12 november 2013 (zie bijlage).*

Het bekken (westerplas) werd gemodelleerd met een terugkeerperiode van 20/25 jaar. In de praktijk wordt het berekend volume jaarlijks bereikt of overschreden. Het college vraagt een nieuwe berekening op basis van de meetwaarden van de voorbije jaren alsook inzicht en inspraak in de parameters die gebruikt worden. Het lijkt ook aangewezen om hierbij rekening te houden met de huidige neerslagtrends als gevolg van de klimaatwijziging (voorzorgsprincipe).

De stedenbouwkundige voorschriften zijn hierover zeer duidelijk, meer bepaald: Vooraleer een volgende fase wordt uitgevoerd, moet een evaluatie plaats vinden van de effectiviteit

van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken in het volledige randstedelijk woongebied Hoog-Latem, met inbegrip van de werken ten westen en ten oosten van het woongebied. Daarnaast dient een inschatting te gebeuren van de noodzakelijke waterbeheersing in functie van de te realiseren woningen binnen de eigen aanvraag. De vergunningverlenende overheid legt de evaluatie en de uit te voeren waterbeheersingswerken voor advies voor aan de ter zake bevoegde instanties. De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan.

De gemeente acht zich als beheerder van de Hooglatembeek, de Kuisloop en het pompsysteem bevoegd voor het waterbeheer in Hooglatem en wenst te benadrukken dat zij nog niet ingestemd heeft met een evaluatie van het systeem zoals het thans functioneert. Gemeentebestuur - Dorp 1 - 8-9830 Sint-Martens-Latem - tel. 09/282 17 00 - fax 09/282 17 11 - Belfius Bank IBAN BE79 0910 0033 0233 gemeente@sint-martens-latem.be - www.sint-martens-latem.be

2) *Er werden geen formele afspraken gemaakt inzake het beheer en de eventuele overdracht van de infrastructuur in eigendom van de NV Hooglatem. Het spreekt voor zich dat het beheer niet in handen kan en zal blijven van een private vennootschap. Met het oog op een goed bestuur is het niet wenselijk om dergelijke belangrijke beslissingen voor zich uit te schuiven. Deze afspraken zijn noodzakelijk en inherent aan de evaluatie van het waterbeheer en dienen bijgevolg geregeld te zijn vooraleer de eerste vergunning wordt verleend.*

..."

De brief aan de NV Hooglatem van 12 november 2013 waar naar verwezen wordt in de hiervoor geciteerde brief, luidt als volgt:

“...

De gemeente heeft herhaaldelijk haar voorbehoud gemaakt bij de evaluatie van de waterbeheersing in Hooglatem. Er werden reeds heel wat structurele werken uitgevoerd. Uiteraard wordt niet betwist dat deze werken het risico op overstromingen in de woonwijk aanzienlijk hebben verminderd. Het college is echter van oordeel dat een grondige evaluatie van het ontwerp en de bijsturing van de werkingsprincipes zich opdringen.

Heden stellen wij opnieuw vast dat door de regenval van de voorbije weken het berekend volume van de westerplas in enkele dagen tijd werd bereikt (7.00m TAW). Tot 7 november 2013 werden de instellingen van het draaiboek nauwgezet gevolgd. Meer zelfs, in plaats van een mobiele pompinstallatie zoals voorgeschreven, wordt gebruik gemaakt van een vaste geautomatiseerde installatie. Omdat de hoge waterstand in de westerplas aanleiding geeft tot klachten inzake het gebruik van de landbouwgronden in het stroomopwaarts gebied werd op 7 november 2013 om 9 uur de versnelde lozing aan de westerdijk ingeschakeld. In 2010 liep het waterpeil in het bekken op tot bijna 7.50m TAW waardoor straten stroomopwaarts onder water stonden. Het spreekt voor zich dat dit niet de bedoeling was van het ontwerp en vandaar dus het maximum waterpeil van 7.00m TAW. Om het waterpeil binnen de woonwijk onder controle te houden en om interactie met het rioleringsstelsel te vermijden, betekent dit dat er meer zal gepompt worden aan de oosterdijk. Dit is eveneens het geval wanneer de westerplas overstort bij 7.00m TAW. Ter illustratie: op 6 november 2013 trad de pompinstallatie vijfmaal in werking, in totaal voor een periode van ongeveer 7 uren. Na ingebruikname van de versnelde lozing draaide de pomp ongeveer 10 op 24 uren met een maximum aantal draaiuren op 8 november van 12

op 24 uren. Het spreekt voor zich dat dit een veel ruimere toepassing is dan een mobiele installatie om te pompen in 'noodsituaties' zoals beschreven in de eindevaluatie van 2010.

Het jaarlijks één of meerdere keren bereiken van het berekend volume aan de westerplas doet vragen rijzen inzake de capaciteit van het bekken. De gemeente wenst te benadrukken dat zij geen waterbeheer wenst voor Hooglatem waarbij de waterpeilen binnen de woonwijk door middel van pompen op systematische wijze moeten worden gereguleerd. Bij een versnelde lozing van de westerplas zoals momenteel het geval is, zijn we echter in dergelijk scenario beland.

...”

Uit het voorgaande blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem op basis van een aantal concrete en recente gegevens, de verwerende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure inlicht dat niet voldaan is aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP die betrekking hebben op de waterbeheersingswerken en de evaluatie daarvan. Het college wijst daarbij op zijn bevoegdheid voor het waterbeheer in Hooglatem.

De bestreden beslissing bevat geen enkel spoor dat enige aandacht is besteed aan de gegevens en opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem. Integendeel zijn de overwegingen in de bestreden beslissing beperkt tot een overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat echter is opgemaakt zonder kennis van de hiervoor vermelde brieven.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HOOGLATEM is ontvankelijk.
2. De beslissing van de verwerende partij van 16 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het realiseren van een verkaveling met 65 kavels voor ééngezinswoningen op een perceel gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Keistraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 887a, 889 en deel nummers 886a, 888a, 891c, 901a, 902a, 904k en 910, wordt vernietigd.
3. De verwerende partij wordt bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ