

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0004  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0422/A/0404

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Johan WUYTACK</b> 2. de heer <b>Kristof KESTELOOT</b> , beiden met woonplaatskeuze te 9111 Belsele, Palingsgatstraat 14
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv <b>MATEXI PROJECTS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 29 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van zes woningen op een perceel gelegen te Belsele, Kemzekestraat, met als kadastrale omschrijving 9de afdeling, sectie A, nr. 64A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 3 juni 2015 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 juli 2015 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 januari 2017.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verzoekende partijen verschijnen, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 28 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van 6 woningen” op een perceel gelegen te Belsele, Kemzekestraat.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli tot en met 12 augustus 2014, wordt een bezwaarschrift laattijdig ingediend.

De dienst ruimtelijke planning adviseert op 17 juli 2014 als volgt ongunstig:

“...

*De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied. Planologisch wordt een ongunstig advies gegeven aangezien het structuurplan (2006) en het woonplan (2012) bepalen dat het woonuitbreidingsgebied in Puivelde voorlopig niet wordt aangesneden voor woningbouw.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas weigert op 29 september 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij:

“...

*Volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (KB. 07-11-1978) is de aanvraag gelegen in woonuitbreidingsgebied. Woonuitbreidingsgebieden zijn volgens de bepalingen van het K.B. uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*Woonuitbreidingsgebieden zijn belangrijke instrumenten voor het voeren van een aangepast woon- en grondbeleid, enerzijds aangepast aan de behoefte van de gemeente en anderzijds om versnippering tegen te gaan. Zowel in het Woonplan als in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Sint-Niklaas wordt gesteld dat het woonuitbreidingsgebied in Puivelde voorlopig niet wordt aangesneden voor woningbouw. Door de stedelijk planoloog wordt om deze reden een ongunstig advies gegeven. Er is voor dit woonuitbreidingsgebied*

*bijgevolg nog geen enkel inrichtingsplan opgemaakt of in opmaak. Tevens wordt deze zone in de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden aangeduid als niet te ontwikkelen gebied. (Deze atlas geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.) Volgens art. 4.3.1. §2, 2° VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in rekening brengen. Zowel in het lokale als het Vlaamse ruimtelijk beleidskader is er een duidelijke consensus dat er nog voldoende woongebied beschikbaar is om aan de huidige woonbehoefte te voldoen. Het ontwikkelen van dit woonuitbreidingsgebied zou dan ook niet getuigen van een zuinig ruimtegebruik (wat meetelt als beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening volgens art. 4.3.1. §2, 1° VCRO).*

*Het woonuitbreidingsgebied is in beginsel een reservegebied, er moet dus geargumenteed worden waarom deze reserve kan worden aangesneden. Dit aspect wordt echter niet gemotiveerd. Er zijn daarentegen aan de overzijde van de betrokken percelen en verder in de Kemzekestraat, nog braakliggende percelen in woongebied voorhanden. Het aansnijden van reservegebied, terwijl hiervoor geen enkele noodzaak is, en er nog voldoende juridische voorraad in woongebied voorhanden is, is dan ook onaanvaardbaar en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Het is duidelijk dat huidige aanvraag een precedent vormt en een niet getuigt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Naast bovenstaande argumenten is bovendien het openbaar onderzoek niet correct verlopen zoals omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000. Volgens art. 5 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, dient de aanvrager de bekendmaking aan te plakken op een plaats waar het goed paalt aan een openbare weg of indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Uit een plaatsbezoek door de bouwtoezichter op 09-09-2014 is gebleken dat de affiches ingeplant staan op privé domein, circa 3 m achter de rooilijn, achter de bestaande beplanting en gracht. De geplaatste aankondigingen zijn met andere woorden niet geplaatst volgens de bepalingen van het uitvoeringsbesluit en zoals aangegeven in het bezwaar, niet leesbaar van op de openbare weg.*

*De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De aanvraag dient geweigerd te worden.  
..."*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 6 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 januari 2015, waarvan de inhoud identiek is aan de bestreden beslissing, dat administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 januari 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 5 februari 2015 als volgt gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

"...

## **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Elke woning wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 6000 liter met hergebruik. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met inhoud 2 x 883 liter.*

*Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.*

## **2.2 De MER-toets**

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Het project is wel opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.*

## **2.3 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 gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Artikel 5.6.4. e.v. VCRO bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden: ingevolge een planningsproces van de gemeente, ingevolge een aanvraag van een sociale woonorganisatie, ingevolge een aanvraag tot principieel akkoord of in de gevallen toegelaten bij artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972.*

*Volgens artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat hier immers om de realisatie van groepswoningbouw, waaronder dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Belangrijke criteria in deze omschrijving zijn de gelijktijdige bouw, de bestemming voor wonen en het feit dat de woningen een samenhangend (ruimtelijk) geheel vormen.*

*In artikel 1.2 7° van het Grond- en pandendecreet wordt het begrip groepswooningbouw als volgt gedefinieerd: “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.” Onderhavige aanvraag voldoet aan deze vooropgestelde criteria inzake groepswooningbouw.*

*Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de woonbehoeftestudie en het Woonplan doen in deze niet terzake.*

#### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 6 eengezinswoningen, langsheen de Kemzekestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen met een gabariet tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. De woningen zijn derhalve qua typologie in overeenstemming met de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing. Met huidig project wordt een bestaand woonlint (Kemzekestraat) richting de kern van het gehucht Puyvelde afgewerkt.*

*De woningen worden opgericht op een braakliggend terrein gelegen tussen twee reeds bebouwde percelen. Met huidige aanvraag wordt de verdere ordening van het woonuitbreidingsgebied geenszins in het gedrang gebracht. Immers, het ontwerp voorziet in een reservatiestrook van 8m breed ter hoogte van de perceelsgrens met de woning Kemzekestraat nr. 42. Het overige woonuitbreidingsgebied blijft tevens toegankelijk via de Palingsgatstraat ter hoogte van huisnummer 16. De verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied blijft derhalve gegarandeerd.*

*De woningen voorzien in een hedendaags wooncomfort en hebben ruime tuinen, met een minimum diepte van 35m. Door het koppelen van de tuinberging aan de carport, kan de tuinzone van allerlei constructies worden gevrijwaard.*

*Eén van de bezwaren betreft verkeersoverlast en veiligheid als gevolg van de exponentiële toename aan woningen. Dit bezwaar kan niet worden bijgetreden. De woningen worden ingeplant op minstens 8m van de rooilijn. Op 2m achter de voorbouwlijn is de oprichting van een carport voorzien. Derhalve is er ruimte om probleemloos twee wagens op eigen terrein te stallen.*

*Er zal inderdaad wel een toename van verkeersbewegingen zijn, doch de impact van 15 bijkomende woningen op het verkeer blijft beperkt.*

#### *2.5 Conclusie*

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- naleven van de voorwaarden uit het advies van de Technische dienst van 16 juli 2014 m.b.t. hergebruik van regenwater;*

- naleven van het advies van de dienst patrimonium – landbouw van 23 juli 2014.

### 3. Besluit

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer De Cuyper en de heer De Smet, advocaten, namens nv Matexi Projects wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de volgende voorwaarden:*

- naleven van de voorwaarden uit het advies van de Technische dienst van 16 juli 2014 m.b.t. hergebruik van regenwater;
- naleven van het advies van de dienst patrimonium – landbouw van 23 juli 2014.  
...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas en de leidend ambtenaar van het departement Ruimtelijke Ordening vorderen met aangetekende brieven van 27 maart 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze beroepen hebben als rolnummers RvVb/1415/0429/A/0411 en RvVb/1415/0424/A/0406.

## IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij betwist als volgt de tijdigheid van het beroep:

“ ...

*Verzoekende partijen maken niet aannemelijk hun verzoekschrift tijdig te hebben ingediend.*

*Zij voegen bij hun verzoekschrift geen attest van aanplakking toe, waaruit het ogenblik van de aanplakking en bijgevolg de tijdigheid van hun beroep kan worden afgeleid.*

*Dienaangaande stelt art. 57, 3° Procedurereglement dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken dient toe te voegen dat het tijdig werd ingediend:*

*Met behoud van de toepassing van artikel 16 voegt de verzoeker, in voorkomend geval, bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die aantonen dat:*

*1° de schorsing hoogdringend is;*

*2° de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is;*

*3° het verzoekschrift tijdig werd ingediend.*

*Nu expliciet voorgeschreven wordt dat de betreffende stukken moeten worden toegevoegd aan het verzoekschrift dient te worden vastgesteld dat het verzoekschrift onvolledig is.*

*In art. 17, §2, eerste lid Procedurereglement worden een aantal mogelijkheden voorzien waarbij de regularisatie van onvolledige verzoekschriften mogelijk is. Evenwel is de toevoeging van stukken omtrent de tijdigheid hierbij niet opgenomen.*

*Er is bijgevolg geen regularisatiemogelijkheid om het betreffende stuk toe te voegen.*

*Art. 17, §2 in fine Procedurereglement voorziet dienaangaande dat een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, geacht wordt niet te zijn ingediend.*

*Nu er echter geen regularisatiemogelijkheid bestaat om stukken omtrent de tijdigheid toe te voegen, dient te worden vastgesteld dat het verzoekschrift ab initio onontvankelijk is, want onvolledig en dit ook niet kan worden geregulariseerd.*

*Het verzoekschrift is dan ook onontvankelijk, want onvolledig.  
..."*

2.

De verzoekende partijen antwoorden hier niet op.

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 57 Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij bij het beroepsverzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat het verzoekschrift tijdig ingediend is.

Deze vereiste heeft alleen een informatieve waarde: er is geen sanctie aan verbonden en de niet-naleving van artikel 57 Procedurebesluit kan dan ook niet tot de niet-ontvankelijkheid van de vordering leiden.

Bij nazicht van de attesten van aanplakking blijkt overigens dat de verzoekende partijen tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen omdat de ene woont tegenover het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en de tuin van de andere grenst aan de achterzijde daarvan: beiden vrezen ze, onder meer, wateroverlast.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkommende partij betwist wel als volgt het belang van de verzoekende partijen, meer bepaald dat zij onvoldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadeel zullen lijden:

“...  
*Belang*

1.

*Overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing beroep instellen bij de Raad.*

*Voor uw Raad dienen verzoekende partijen voldoende aannemelijk te maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, ongeacht of het bestaan van deze hinder en nadelen absoluut zeker is. en ongeacht of deze hinder of nadelen een zekere mate van ernst hebben.*

*Evenwel dienen de nadelen rechtstreeks en persoonlijk te zijn.*

*In casu dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij nergens hun belang omschrijven.*

*Alleen al deze vaststelling volstaat ter verwerping van het beroep.*

2.

*Ondergeschikt, mocht uw Raad oordelen dat er toch een beschrijving van enig belang is, quod certe non, kan enkel worden afgeleid dat verzoekende partijen dit als volgt omschrijven:*

- *2 inwoners van Puivelde,*
- *enerzijds wonende tegenover de betrokken gronden*
- *anderzijds met tuin uitkijkend over de achterkant van de betrokken gronden.*

*Vastgesteld dat verzoekende partijen nalaten een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van het nadeel dat zij menen te lijden.*

*Zij beperken zich tot het formuleren enkele algemene stellingen, zonder deze echter in concreto aan te tonen.*

*Ook deze vaststelling volstaat ter afwijzing van het verzoekschrift.*

*Ten aanzien van de betreffende ingeroepen elementen kan ondergeschikt worden gesteld dat deze geenszins een belang kunnen staven:*

A. *Verzoekende partijen zijn 2 inwoners van Puivelde*

*Dit betreft op geen enkele wijze een persoonlijk en rechtstreeks belang. Iedere inwoner van Puivelde zou dit kunnen inroepen.*



*Dit zou dan ook neerkomen op een loutere actio popularis, welke geenszins ontvankelijk is.*

*B. Loutere bewoning van huis in de omgeving en wonen aan de overzijde van de straat volstaat niet.*

*1.*

*Vaste rechtspraak van uw Raad stelt immers dat louter het wonen op een aanpalend perceel niet volstaat om een belang te hebben.*

*Ook hier dient men in concreto aan te tonen welke hinder of nadelen men meent te zullen lijden.*

*Waar eerste verzoekende partij claimt tegenover de gronden te wonen, toont hij geenszins aan waar zijn woning ten opzichte van het voorwerp van de bestreden beslissing gesitueerd dient te worden of op welke wijze hieruit enige hinder of nadeel zou ontstaan.*

*Louter uit het feit van de bewoning aan de overzijde kan dan ook geen hinder of nadeel worden afgeleid.*

*2.*

*Bovendien geeft eerste verzoekende partij zelf aan geen rechtstreeks aanpalende te zijn, maar woont hij aan de overzijde van de straat.*

*Als niet rechtstreeks aanpalenden dient dan ook te worden vastgesteld dat niet kan worden aangenomen dat verzoekende partijen louter omwille van de bewoning een rechtstreeks persoonlijk belang hebben.*

*3.*

*Ondergeschikt dient daarenboven te worden aangemerkt dat zelfs indien eerste verzoekende partij aan de overzijde van de betrokken straat woont ter hoogte van het bouwproject, quod certe non, de loutere ligging het niet aannemelijk maakt dat hij enige hinder of nadeel zou lijden.*

*Zelfs indien de woning van verzoekende partij de dichtstbijzijnde woning aan de overzijde van de straat zou zijn, waaromtrent alle voorbehoud, nu eerste verzoekende partij hierover geen verduidelijking geeft, dient te worden vastgesteld dat er nog een ruime afstand is tussen de op te richten woningen en de woning van eerste verzoekende partij.*

*Immers is er tussen de op te richten woning en de as van de weg een gracht, waardoor de afstand tussen de woning en as van de weg minimaal 8m bedraagt. Vervolgens is er nog de wegbreedte en de voortuin van eerste verzoekende partij die gebeurlijk bij de afstand gerekend dient te worden. Hierdoor is er een afstand van minstens 30 à 40m ten aanzien van het voorwerp van de bestreden beslissing. Gelet op de afstand en de gebeurlijke ligging, is het bijgevolg geenszins aannemelijk dat eerste verzoekende partij louter uit de ligging van zijn woning enig belang kan putten.*

*Uit de 'loutere ligging aan de overzijde van de straat' die geenszins gestaafd wordt, kan dan ook geen belang worden afgeleid.*

*C. Uitkijken over de achterkant van de betrokken gronden.*

1.

*Daarnaast stellen verzoekende partijen dat tweede verzoekende partij zou uitkijken over de gronden van het voorwerp van de bestreden beslissing.*

*Doch ook hier wordt dit geenszins in concreto gestaafd, laat staan dat wordt aangetoond hoe uit het nemen van de betreffende uitkijk enige hinder of nadeel zou ontstaan.*

*Ook deze vaststelling volstaat reeds om het beroep af te wijzen wegens gebrek aan belang.*

2.

*Bovendien kunnen de beweringen van tweede verzoekende partij evenmin zomaar voor waar worden aangenomen.*

*Immers dient te worden vastgesteld dat er in casu geenszins zicht 'over de achterkant' van de betrokken percelen mogelijk is.*

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat tweede verzoekende partij ook geenszins zelf aangeeft waar zijn woning gesitueerd is.*

*Tevens dient vastgesteld te worden dat aan de achterzijde van de percelen geen bebouwing aanwezig is, tevens dat de bouwplaats van de woningen van de Palingsgatstraat gescheiden worden door de aanwezigheid van een landbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen en een aanwezige exploitatiewoning.*

*Ondergeschikt, in de mate de adresaanduiding op Geopunt correct is, waaromtrent alle voorbehoud, dient te worden vastgesteld dat tweede verzoekende partij niet het betrokken landbouwbedrijf betreft en hij dus vanuit zijn woning uitzicht kan nemen op het voorwerp van de bestreden beslissing.*

*De woning aangeduid door Geopunt als Palingsgatstraat 14, heeft geen zicht op het voorwerp van de bestreden beslissing, nu deze volledig uitkijkt op het aanwezige landbouwbedrijf en de hierbij aanwezige groenbuffer:*

*(...)*

*D. Conclusie*

*Vastgesteld dient dan ook te worden vastgesteld dat verzoekende partijen op geen enkele wijze voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadeel zullen lijden.*

*Het beroep is dan ook onontvankelijk.*

*...*

4.

De verzoekende partijen antwoorden niet op deze exceptie.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Dan heeft de verzoekende partij het rechtens vereist belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen.

2.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het volledig verzoekschrift, ook uit het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

De verzoekende partijen verwijzen onder meer naar mogelijke (bijkomende) wateroverlast, waarbij zij stellen dat de afwatering gebeurt in de richting van hun woningen.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij weerlegt dit.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij (on)rechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, wanneer zij stellen dat zij eventueel bijkomende wateroverlast zullen ondervinden, zodat zij belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Bovendien omschrijven de verzoekende partijen de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en is niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

### **C. Schending van artikel 15, 4° Procedurereglement**

1.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk is omwille van een gebrekkige uiteenzetting van de geschonden regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving of beginselen geschonden worden.

2.

Of en in welke mate de verzoekende partijen een ontvankelijk middel aanvoeren, vergt een beoordeling van het middel door onderzoek van de vordering tot vernietiging.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt in haar beroepsverzoekschrift:

*“ ...*

*Wij vechten de motivering voor de hoger vermeldde beslissingen aan omwille van onvolledigheid en vooral tegenspraak met de werkelijkheid:*

#### *1 De watertoets*

*Er wordt aangegeven dat "het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied".*

*Enkele foto's illustreren de problematiek veel beter dan een paar paragrafen:*

*(...)*

*Juridisch gezien doorstaat het terrein en de aanvraag de watertoets, in de praktijk dus duidelijk niet. Dit is voor ons als omwonenden geen verrassing. De Stad Sint-Niklaas watert immers af in onze richting (zie onderstaande figuur). De vergunde gronden situeren zich midden in een afwateringshoek begrenst door de nabijgelegen Molenbeek die de Kemzekestraat kruist, de aansluiting richting Stekense Vaart verzorgt en vervolgens de Moervaart (zie onderstaande kaart). Afwatering van Sint-Niklaas en de rest van Puivelde komt dus allemaal deze richting uit. Zware regenval zorgt dus regelmatig voor wateroverlast zeker in de Palingsgatstraat en op de kruising met de Molenbeek.*

*Vandaag is het zelfs zo dat het water in bv het toilet duidelijk hoger staat en slecht afwatert bij hevige regenval en dat zelfs in recenter gebouwde woningen. De oorzaak is duidelijk: teveel afwatering moet langs onze zone passeren. Aangezien noch de Kemzekestraat, noch de Palingsgatstraat beschikt over voldoende riolering (laat staan voldoende grote), stroomt de straat dan ook geregeld over.*

*We zijn dan ook niet verrast dat dijkgraaf Dhr Alfons Stremerch van het polderbestuur Sinaai-Daknam een negatief advies uitbracht op de voorgestelde bebouwing.*

*Er wordt aangegeven in hogervermeld besluit dat "Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Elke woning wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 6000 liter met hergebruik. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met inhoud 2 x 883 liter".*

*Een hemelwaterput van 6000 liter zal dit probleem niet oplossen, die putten zijn na 1 regenbeurt gevuld, de overloop zal zijn weg vinden richting Palingsgatstraat. De extra verhardingen zorgen allemaal voor minder buffergrond ter plaatse (de regenwaterputten volstaan niet) en zorgen verderop voor problemen.*

*Dit betekent dat de hoger weergegeven foto's een vertrouwd beeld zullen worden na één stevige regenbui.*

## *2. De juridische aspecten*

*Er wordt geargumenteed dat "het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de woonbehoeftestudie en het Woonplan doen in deze niet terzake".*

*Er wordt in tegendeel teruggegrepen naar een KB uit 1972. Dit is voor ons als leek een verrassende basis. Ruimtelijke ordening is de afgelopen decennia immers fel op het politieke agenda belandt vooral om de laatste schaarse groene plekken te behouden of te versterken. Het is dan ook raar dat er voor deze vergunning wordt teruggegrepen naar een KB uit 1972 op een moment dat heel de materie nog niet gefederaliseerd was.*

*We vermoeden ook dat er sprake is van juridische spitsvondigheid aangezien de strook hier behandeld wordt niet als een verkaveling maar eerder als een 'groepswoning' terwijl het de facto uiteindelijk wel over 9 respectievelijk 6 aparte kavels gaat.*

*Uiteindelijk gaat heel deze beslissing in tegen een duidelijke maatschappelijke trend die ook vertaald is in talrijke omzendbrieven, beslissingen enz... Zo hebben we bv de Omzendbrief R0/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie dan vinden we onder 2.2. dat "de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de principes van het RSV.*

- 1. afhankelijk van de ligging van het woonuitbreidingsgebied in een gebied dat behoort tot het stedelijk gebied of in het gebied dat tot het buitengebied wordt gerekend, dient een minimale woningdichtheid van 25 woongelegenheden per hectare, dan wel 15 woongelegenheden per hectare te worden voorzien.*
- 2. de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied kadert in het algemeen mobiliteitsbeleid*
- 3. het woonuitbreidingsgebied is gemakkelijk en goed ontsluitbaar*
- 4. de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied geeft geen aanleiding tot lintbebouwing"*

*Het lijkt ons duidelijk dat de plannen niet kaderen in het algemeen mobiliteitsbeleid en de ontwikkeling geeft daarenboven duidelijk aanleiding tot lintbebouwing.*

*Bekijken we ook nog een ander basisdocument met name van de Stad Sint-Niklaas rond haar visie Ruimtelijke Ordening (<http://www.sint-klaas.be/sites/default/files/287816 stedelijk groenplan st-niklaas verkleinde versie nov 2011b.pdf>). Hierin lezen we op pagina 77 als grote uitdaging '8. Versnippering van de landschappelijke, natuur- en bosstructuur.*

*De verstedelijking en infrastructuur hebben geleid tot een ruimte-inname, versnippering en degradatie van de verschillende ecosystemen. Versnippering is het proces waarbij een voorheen aaneengesloten leefgebied uiteenvalt in fragmenten die geïsoleerd zijn en kleiner dan het oorspronkelijke leefgebied. Hierdoor gaat ook de habitatkwaliteit ervan achteruit.*

*De bebouwing van de verbindingszone tussen de bossen aan De Ster en Puivelde, als een belangrijke schakel binnen de Z-vormige bosstructuur, heeft de bosstructuur sterk versnipperd.'*

*De vergunde bebouwingen passen duidelijk niet in dit lobben beleid van de Stad Sint-Niklaas wat ook wordt bevestigd door hun negatief advies en beroep.*

*De natuurverbinding over de Z-vormige bosstructuur is eveneens geselecteerd in het richtinggevend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (2004, blz. 355). Door deze verkaveling goed te keuren komt de natuurverbinding verder onder druk te staan en gaat de provinciale overheid in tegen haar eigen visie. Vandaag hebben wij in het betrokken gebied padden, kikkers, klein wild (fazant, patrijs, haas tot zelfs herten), roofvogels (oa kerkuil, kiekendief....) die via de betrokken gronden vlot kunnen foerageren tussen de verschillende landelijke zones.*

*Tenslotte vrezen wij als inwoners dat deze beslissing ook een precedentswaarde heeft. Immers het onnodig aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied op basis van een wettelijke basis die niet meer strookt met de hedendaagse visie, verhoogt ook de druk op andere gelijkaardige gebieden. Zo vrezen wij dat de gronden die achter de vergunde gronden liggen ook aangesneden zullen worden in een volgende ronde terwijl dit absoluut niet noodzakelijk blijkt (zie ook verder rond woonbehoefte)*

### *3. Mobiliteit*

*Er wordt gesteld dat "Er zal inderdaad wel een toename van verkeersbewegingen zijn, doch de impact van 15 bijkomende woningen op het verkeer blijft beperkt" Dit betekent in concreto 30 extra wagens. De bewoners van aan de dorpskern tot aan de Palingsgatstraat hebben zelf op dit moment 30 wagens. Dit houdt dus in dat de ochtend- & avondspits rond het schoolgebouw significant zwaarder en gevaarlijker zal worden.*

*Daarnaast vinden wij dat de motivering niet volledig is*

*Er wordt immers niet ingegaan op de woonbehoefte. "In ondergeschikte orde toont appellant aan dat er in Sint-Niklaas wel degelijk een woonbehoefte aanwezig is, die de aansnijding van woonuitbreidingsgebied verantwoordt. De voorziene woningen sluiten aan bij de woonbehoefte van de aanwezige populatie en voldoen aan het benodigde type van woningen in de betreffende omgeving". We zijn verbaasd over deze stelling, ze wordt niet gestaafd en is flagrant in tegenspraak met de werkelijkheid: er staan continu enkele tientallen huizen en appartementen te koop en te huur, en gronden te koop. Een wandeling deze morgen dd 29 maart door het dorp maakt dat snel duidelijk:*

*8 bouwgronden te koop  
7 huizen te koop  
1 huis te huur  
9 appartementen te huur*

*TOTAAL: 25 woongelegenheden in Puivelde.*

*Een kleine bloemlezing via onderstaande foto's:  
(...)*

*Tenslotte bevestigt de Stad Sint-Niklaas ook dat er geen woonbehoefte is (Het aansnijden van reservegebied, terwijl hiervoor geen enkele noodzaak is, en er nog voldoende juridische voorraad in woongebied voorhanden is, is dan ook onaanvaardbaar en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening). De Stad Sint-Niklaas heeft daarenboven in het kader van haar woonbeleid een paar nieuwe wijken gecreëerd (bv in de woonkern van*

*Sinaai (3 km verder dan Puivelde, de Clementwijk in Sint-Niklaas). Al deze ingrepen passen in de strikte uitvoering van het eerder vermelde lobbenbeleid.*

*...*

2.

De verwerende partij verwijst alleen naar voormelde schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

3.

Ook de tussenkomende partij beroept zich op een schending van die bepaling, maar voegt de volgende ‘bespreking van de aangehaalde punten’ toe:

*“ ...*

*Indien de Raad van oordeel is dat de omschrijving ‘dat verzoekende partijen de motivering aanvecht omwille van onvolledigheid en tegenspraak met de werkelijkheid,’ toch volstaat als omschrijving van ‘een middel’, quod certe non, dient te worden vastgesteld dat dit middel enkel betrekking heeft op een schending van de motiveringsplicht.*

*Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet ‘afdoende’ zijn.*

*Voor zoveel als nodig merkt tussenkomende partij op dat de door verzoekende partijen aangehaalde elementen als volgt moeten beantwoord:*

A. Watertoets

1.

*Verzoekende partijen stellen dat het aangevraagde in een overstromingsgebied ligt en een hemelwaterput het probleem niet zal oplossen.*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat verzoekende partijen louter hun mening in de plaats stellen, doch op geen enkele wijze aantonen dat verwerende partij onzorgvuldig of onredelijk te werk is gegaan.*

2.

*Er dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing een waterparagraaf bevat:*

*“Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Elke woning wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 6000 liter met hergebruik, De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met inhoud 2 x 883 liter.*

*Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.”*

*Hieruit dient te worden afgeleid dat verwerende partij de op haar rustende materiële motiveringsplicht heeft nageleefd.*

*3.*

*Dienaangaande dient te worden vastgesteld dat de watertoets in de bestreden beslissing steunt op de motieven dat:*

- Het aangevraagde niet gelegen is in een recent overstroomt gebied*
- Dat voldaan wordt aan de hemelwaterverordening en de overloop van de hemelwaterput aangesloten is op een infiltratievoorziening.*

*Verzoekende partijen tonen echter geenszins aan dat de betreffende motieven niet correct zijn of kennelijk onredelijk.*

*Vastgesteld dient echter te worden dat het voorwerp van de bestreden beslissing daadwerkelijk niet in het overstromingsgevoelig gebied gelegen is.*

*(bron: Geopunt Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden*

*(...)*

*De foto's van verzoekende partijen kunnen dienaangaande niet tot een andere conclusie leiden. Dat er eenmalig een grote hoeveelheid neerslag gevallen is met grote plasvorming, impliceert niet dat dit een overstroming is of dat de bouwplaats daardoor een overstromingsgevoelig gebied zou zijn.*

*Art. 1, 14° Watertoetsbesluit definieert immers een overstromingsgevoelig gebied als:*

*14° overstromingsgevoelig gebied : een op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht of, voor de gebieden die niet op kaart zijn aangeduid, een gebied dat in het verleden meermaals is overstroomd en waar redelijkerwijs nieuwe overstromingen kunnen worden verwacht;*

*Zelfs indien er op 8 januari 2015 éénmalig een overstroming geweest zou zijn, quod certe non, impliceert dit nog niet dat het betreffende gebied een overstromingsgevoelig gebied zou zijn.*

*Verzoekende partijen tonen dienaangaande niet aan dat het gebied in het verleden meermaals overstroomd is en dat er verwacht kan worden dat er redelijkerwijs nieuwe overstromingen zich zullen voordoen. Hoger blijkt eveneens dat het betreffende gebied niet op een kaart aangeduid staat als overstromingsgevoelig.*

*Verwerende partij kan dan ook terecht stellen dat het betreffende gebied geen overstromingsgevoelig gebied betreft.*

*4.*

*Evenmin tonen verzoekende partijen aan dat de hemelwaterverordening niet zou zijn nageleefd. Zij betwisten dit ook niet.*



*Bovendien dient te worden opgemerkt dat voorzien wordt in regenwaterrecuperatie, waardoor de stelling dat de regenwaterput onmiddellijk vol zou zitten en zal overlopen naar de straat geenszins klopt. De overloop van de hemelwaterput is bovendien aangesloten op een infiltratievoorziening, zodat er bijkomende buffercapaciteit is en het water gebeurlijk bij overloop van de hemelwaterput, geleidelijk in de bodem kan infiltreren.*

5.

*Verzoekende partijen tonen dan ook geenszins aan dat de verwerende partij op foutieve gronden steunt of dat verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze geoordeeld zou hebben.*

*Verzoekende partij heeft de watertoets dan ook afdoende gemotiveerd.*

#### *B. juridische aspecten*

1.

*Wederom dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen geenszins aantonen hoe regelgeving geschonden is, maar zij daarentegen louter hun eigen oordeel in de plaats stellen.*

2.

*Waar verzoekende partijen stellen dat niet teruggegrepen kan worden naar het KB van 28 december 1972 Gewestplannen, dient te worden vastgesteld dat dit betreffende KB de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt die van toepassing zijn op het ter zake geldende gewestplan SINT-NIKLAAS – LOKEREN.*

*Tot op heden is het betreffende gewestplan nog niet vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan, waardoor deze zoals bepaald in art. 7.4.4,§1 VCRO hun verordende kracht behouden:*

*“Art. 7.4.4. §1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde.”*

*Verzoekende partijen maken dan ook een foutieve voorstelling van de toepasselijke regelgeving.*

*Dat de voorschriften in dit KB niet meer zouden stroken met de hedendaagse visie en dat de invulling van het woonuitbreidingsgebied een precedent zou vormen, quod certe non, doet geen afbreuk aan de verordenende kracht van het toepasselijke gewestplan en de hierbij horende bestemmingsvoorschriften.*

*Dienaangaande stellen verzoekende partijen louter hun eigen oordeel in de plaats zonder de schending van enige regel aan te tonen.*

3.

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat verzoekende partijen geenszins betwisten dat het aangevraagde in overeenstemming is met de ter zake geldende bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied.*

*Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat 9 woningen in het kader van een groepswoningbouw werden aangevraagd en geenszins de opsplitsing van het perceel in 9 loten.*

*Verzoekende partijen stellen dan ook de aanvraag foutief voor.*

*Nu voldaan was aan de criteria inzake groepswoningbouw oordeelde verwerende partij terecht dat het voorwerp van de bestreden beslissing een groepswoningbouw uitmaakt en in overeenstemming is met de toepasselijke juridische aspecten.*

*4.*

*Evenwel verwijzen verzoekende partijen naar de Omzendbrief RO/2002/03 die zou verplichten dat een woonbehoeftestudie opgemaakt dient te worden, quod certe non.*

*Vooreerst dient er op te worden gewezen dat een omzendbrief louter indicatief is zoals uw Raad reeds meermaals bevestigde. Geenszins kan hieraan bijgevolg enig verordenend karakter gegeven worden.*

*Bovendien bevestigt rechtspraak ook dat het opleggen van een woonbehoeftestudie voor een groepswoningbouwaanvraag in woonuitbreidingsgebied onwettig is.*

*Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit voorziet niet in een woonbehoeftestudie, de toetsing aan een woonbehoefte of woonbehoeftestudie is dan ook niet vereist.*

*Ook uw Raad stelde dienaangaande reeds in een arrest dat:*

*“Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:*

*“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”.*

*Uit dit bestemmingsvoorschrift volgt dat, tot zolang de overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, in woonuitbreidingsgebied enkel groepswoningbouw toegelaten is.*

*Nu vaststaat dat voor het betreffende woonuitbreidingsgebied geen ordening bestaat, is de gevraagde groepswoningbouw mogelijk en toegelaten en dit zonder voorwaarde van woonbehoeftestudie. Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit voorziet immers niet dat voor de verwezenlijking van de basisbestemming (groepswoningbouw) nog andere beslissingen dienen genomen te worden. Om groepswoningbouw te verwezenlijken moet geen nood aan woonbehoefte aangetoond worden”*

*Nu het aangevraagde expliciet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften, wat door verzoekende partij ook niet wordt betwist, is een bijkomende toetsing aan andere documenten of wetgeving niet vereist. Dit zou bovendien afbreuk doen aan de verordenende kracht van de gewestplannen en het KB 1972 Gewestplannen.*

*Nu de woonbehoefte geen toetsingscriterium uitmaakt bij een aanvraag voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied, hoeft dit ook niet te worden beoordeeld.*

*Dit impliceert dat verwerende partij niet verweten kan worden geen bijkomende toetsing te hebben gehouden aan de woonbehoefte of noodzaak tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied, nu hiertoe geen vereiste bestaat.*

5.

*Evenmin tonen verzoekende partijen op enigerlei wijze aan dat het door de verzoekende partijen aangehaalde beleid van de Stad Sint-Niklaas op de bestreden beslissing van toepassing zou zijn, laat staan dat dit een voor verwerende partij bindend karakter zou hebben.*

*Immers dient de 'relatief' dwingende kracht van beleidslijnen van een lagere overheid, te worden genuanceerd ten aanzien van een hogere overheid. De mogelijkheid dat de deputatie een ander inzicht heeft dan een andere vergunningverlenende overheid is immers inherent aan het devolutive karakter van het administratief beroep.*

6.

*Verzoekende partijen tonen dan ook geenszins aan dat verwerende partij op foutieve gronden steunt of dat verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze geoordeeld zou hebben.*

*Verwerende partij heeft dan ook de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.*

#### **C. Mobiliteit**

*Omtrent toename van het aantal verkeersbewegingen dient eveneens vastgesteld te worden dat verzoekende partijen louter opportunitetskritiek leveren waar zij stellen dat er een bijkomend aantal voertuigbewegingen zal zijn.*

*Zij tonen echter geenszins aan dat verwerende partij op onwettige wijze tot het besluit kwam dat' Er zal inderdaad wel een toename van verkeersbewegingen zijn, doch de impact van in totaal 15 bijkomende woningen op het verkeer blijft beperkt.'*

*Echter tonen zij geenszins aan dat de bestreden beslissing onwettig is.*

*Verwerende partij heeft bijgevolg de bestreden beslissing op afdoende wijze gemotiveerd.*

#### **D. Omtrent de geclaimde onvolledigheid van de motivering**

1.

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat verzoekende partijen een passage uit de door verwerende partij gemaakte synthese van het bouwberoep van tussenkomende partij citeren.*

*Hierin werd in uiterst ondergeschikte orde aangetoond dat er wel degelijk een woonbehoefte aanwezig was in tegenstelling tot de bewering van de stad SINT-NIKLAAS.*

2.

*Opgemerkt dient te worden dat de PSA en verwerende partij het standpunt van tussenkomende partij in hoofdorde volgde en terecht oordeelde dat het aangevraagde een groepswoningbouw betreft in een woonuitbreidingsgebied, wat zonder meer een daartoe geëigende bestemming betreft.*

*Terecht kon verwerende partij dan ook stellen ter weerlegging van het weigeringsmotief van de stad Sint-Niklaas:*

*"Onderhavige aanvraag voldoet aan deze vooropgestelde criteria inzake groepswoningbouw.*

*Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de woonbehoeftestudie en het Woonplan doen in deze niet terzake.”*

*Dat er in de omgeving meerdere gronden en kavels te koop zouden staan, tevens dat de stad Sint-Niklaas andere woonwijken zou ontwikkelen, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.*

*Wederom stellen verzoekende partij louter hun oordeel in de plaats van verwerende partij, maar zij weerleggen de vaststelling niet dat het aangevraagde in overeenstemming is met de ter zake geldende gewestplanbestemming.*

*Hoger werd bovendien reeds aangetoond, zoals uw Raad reeds oordeelde, dat een toetsing aan de woonbehoefte geenszins vereist is.*

*Nu er expliciet een motivering opgenomen is, welke bovendien geenszins foutief is, aangezien er geen rekening gehouden dient te worden met de woonbehoefte, heeft verwerende partij de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.*

3.

*Nu bovendien de bestreden beslissing niet steunt op het door tussenkomende partij aangevoerde verweer in ondergeschikte orde, dient te worden vastgesteld dat de kritiek van verzoekende partijen dan ook betrekking heeft op een overtollig element.  
...”*

4.

De verzoekende partijen voegen daar nog aan toe:

“ ...

*Waar het hier om gaat is nog maar eens een laatste streepje groen. Op de plannen ingekleurd als woonuitbreidingsgebied, dus geen woongebied maar eventueel aan te snijden in geval van nood. De Stad Sint-Niklaas heeft de afgelopen jaren, als best geplaatste stakeholder (toepassing subsidiariteitsbeginsel) keuzes gemaakt rond bewoning om op die manier een verder logisch beleid uit te bouwen waarin mobiliteit, veiligheid, milieu enz. een plaats krijgen. Het aansnijden van dit soort terreinen tegen de visie/het beleid in van een lokale stakeholder doorkruist volledig het gevoerde beleid met repercussies op andere vlakken die de leefbaarheid in de toekomst niet ten goede komen. Het doorkruist met andere woorden goed beleid. Als rechtstreeks betrokken inwoners willen wij dan ook graag dit goed beleid verder gezet zien. Beslissingen als deze met belangrijke precedentswaarde kunnen niet alleen hier in Puivelde maar ook elders een belangrijke impact hebben op dit beleid met een verdere versnippering van groen, vershraling van aanbod openbaar vervoer enz. tot gevolg.*

*Onze bekommernissen / opmerkingen als wakkere burger blijven ook na lezing van de reacties van de tegenpartijen overeind; ze worden daarenboven ook breed gedragen in de omgeving:*

1. *Puivelde heeft geen nood aan extra bewoning, er is geen woonbehoefte. Puivelde was landelijk en mag dat best blijven.*

2. *Er is reëel overstromingsgevaar, zelfs al staat het zo niet op de watertoetsplannen. Hier opnieuw is er een niet te ontkennen realiteit achter plannen en theoretische kaders:*

(...)

Op 28 december 2014 halen we zelfs de krant: 'In Sint-Niklaas moesten er een hele dag lang overal beken en grachten leeggepompt worden en kwamen de Palingsgatstraat, Grote Heimelinckstraat en Vlasbloemstraat blank te staan' (uit 'Druk weekend voor Wase brandweer door vrieskou' (bron: [http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20141228\\_01449854](http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20141228_01449854))).

Voor sommigen is dit een 'grote plas', voor de bewoners hier een reële zorg: drie keer een 'grote plas' in iets minder dan 6 maand tijd. Met opnieuw een winter voor de deur houden wij hier alvast de laarzen binnen handbereik.

De voorgenomen bebouwing vermindert sowieso de absorptiecapaciteit van de buurt in geval van hevige regenval en die wordt niet goedge maakt met een regenput. De situatie zal hier voor de inwoners van de Palingsgatstraat verslechteren.

3. De voorgenomen toename van bewoning in de betrokken straat (het aantal huizen zal hier in de buurt op korte tijd quasi verdubbelen) zal inherent de mobiliteit en veiligheid negatief beïnvloeden en dat vlakbij een kwetsbare schoolomgeving.

Om nog verder in te gaan op de realiteit achter wat geschreven wordt in het kader van deze briefwisseling, duiden we nog graag even de zinsnede op pagina 6 van het dossier RvVb/1415/0421/A/0404 dat 'de eerste woningen aan de overzijde van de straat zijn op meerdere tientallen tot honderden meters van het voorwerp van de bestreden beslissing gelegen'...

De realiteit is echter anders zoals uit een bezoek ter plaatse had kunnen blijken; onderliggende kaart (cf. volgende bladzijde) probeert deze zinsnede te illustreren: de grijze hokjes zijn onze huizen, de blauwe pijl geeft de maat aan van de kaart. Indien we enkele 'honderden meters' naar links gaan vanaf huis Kemzekestraat 75 pal over de betrokken gronden, zijn we aan Puivelde kerk (quasi exact 500 meter), doen we hetzelfde langs de andere kant zijn we in Sint-Pauwels, de belendende gemeente (ook quasi exact 500 meter).

(...)

Wij vragen dus als bewoners en dus ook rechtstreeks belanghebbenden dat er naast een correcte juridische analyse ook rekening wordt gehouden met de rechtstreeks betrokkenen uit de directe omgeving. Immers één krachtige, korte pennestreep resulteert in een voor de omwonenden duidelijk minder aantrekkelijke en veilige leefomgeving zonder dat er iemand baat bij heeft...

Wij voegen graag een bewijs van eigendom toe (cf. uittreksel kadastrale legger) in de hoop dat wij voor de Raad toch beschouwd zullen worden als een wettelijke en echte stem in deze discussie...

..."

## Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van hun enig middel stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat omdat de straat nu al reeds overstroomt en de extra verhardingen leiden tot minder buffergebied, terwijl de voorziene hemelwaterput dat niet zal verhelpen.

De verzoekende partijen stellen wel expliciet dat de aanvraag ‘juridisch’ toch de watertoets doorstaat.

De verzoekende partijen brengen een aantal foto's bij die de wateroverlast moeten illustreren, maar beweren slechts van één foto dat dit betrekking heeft op het betrokken perceel.

De Raad kan niet alleen niet onderzoeken of deze bewering correct is, maar oordeelt ook dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op kaart niet als recent overstroomd of overstromingsgevoelig gebied aangeduid wordt.

De verzoekende partijen tonen met hun bewering dan ook niet aan dat het perceel gelegen is in een gebied dat al meermaals overstroomd is, noch dat de voorziene hemelwaterput niet afdoende is.

2.

In het tweede onderdeel van hun enig middel stellen de verzoekende partijen, met verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat er geen nood is aan extra bewoning en, met verwijzing naar een volgens de verzoekende partijen vereiste woonbehoeftestudie, het stedelijk groenplan en de omzendbrief RO/2002/03, geen woonbehoefte.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

*“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”.*

Uit dit bestemmingsvoorschrift volgt dat, tot zolang de overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, in woonuitbreidingsgebied alleen groepswoningbouw toegelaten is.

Nu vaststaat dat er voor het woonuitbreidingsgebied waarin het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is, geen ordening bestaat, is de gevraagde groepswoningbouw mogelijk en toegelaten, en dat zonder voorwaarde van woonbehoeftestudie.

Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit bepaalt immers niet dat voor de verwezenlijking van de basisbestemming (groepswoningbouw) nog andere beslissingen genomen moeten worden.

Om groepswoningbouw te verwezenlijken moet er geen nood aan woonbehoefte aangetoond worden.

De verwerende partij beoogt met de bestreden beslissing geen ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied tot effectief “woongebied”, maar verleent een stedenbouwkundige vergunning voor een project op basis van het bestemmingsvoorschrift groepswoningbouw.

De voorwaarde in artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit dat “de bevoegde overheid over de ordening van het gebied [...] heeft beslist” is niet van toepassing voor de bestemming groepswoningbouw, zodat het niet correct is dat een “kadering in een gemeentelijk beleid, inclusief het behoefte-aspect” voor het volledige gebied noodzakelijk is.

De bestemming groepswoningbouw is volgens artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit precies van toepassing zonder de voorwaarde van een ordening van het woonuitbreidingsgebied of enige andere voorwaarde.

Bijkomend oordeelt de Raad dat de omzendbrief RO/2002/03 alleen louter richtinggevend is en dus niet kan worden ingeroepen als afwijking op de bestemmingsvoorschriften van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt de mogelijkheid om desgevallend rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar dat is allerminst een verplichting, zodat de verwerende partij derhalve evenmin moet motiveren waarom ze die bepaling niet toepast.

Tenslotte bepaalt artikel 2.1.2 §7 VCRO duidelijk dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond is voor een vergunningsaanvraag.

3.

In het derde onderdeel van hun enig middel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing zal leiden tot een verzwaarde mobiliteit.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij hierover:

“ ...

*Eén van de bezwaren betreft verkeersoverlast en veiligheid als gevolg van de exponentiële toename aan woningen. Dit bezwaar kan niet worden bijgetreden. De woningen worden ingeplant op minstens 7m van de rooilijn. Op 2m achter de voorbouwlijn is de oprichting van een carport voorzien. Derhalve is er ruimte om probleemloos twee wagens op eigen terrein te stallen.*

*Er zal inderdaad wel een toename van verkeersbewegingen zijn, doch de impact van 15 bijkomende woningen op het verkeer blijft beperkt.*

...”

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegd bestuursorgaan.

Bij het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of het bestuursorgaan haar appreciatiebevoegheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Het is niet kennelijk onredelijk van de verwerende partij om te stellen dat de impact van de met de bestreden beslissing vergunde bouw van 6 (of, in combinatie met een andere bestreden beslissing 15) woningen op het verkeer beperkt blijft, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

De Raad verwierpt dan ook het enig middel.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MATEXI PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS