

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0559 van 24 september 2013
in de zaak 1112/0828/SA/4/0741

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Griet CNUDE
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 [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

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 31 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 juni 2012.

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 [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 23 april 2013 met nummer S/2013/0090 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

Bij arrest van 23 april 2013 met nummer A/4.8.18/2013/0006 werd het beroep, in de mate dat het werd ingesteld door de heer [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED], onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

3.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet CNUUDE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Roy VAN DER CRUYSEN en Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnen voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met aangetekende brieven van 1 oktober 2011 en 23 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 31 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 4 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen 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 ■■■ (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 ‘■■■’ 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 ■■■ en de ■■■, 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, derde en vierde 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 tijdschema.

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 locale 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 Grand- 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 woningenaanbod.

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 voldaan aan het rioolaansluitingsreglement van de rioolbeheerder (TMVW) en indien de aanbevelingen m.b.t. ondergrondse ruimtes gevolgd worden volgens de studie van [REDACTED], 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 [REDACTED].

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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) Alie 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 haar 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 ■■■ door ■■■ 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 ■■■ 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 ■■■, 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 [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Deze overwelvingen werden aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de [REDACTED]. 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 [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] in opdracht van het gemeentebestuur. De ontwerpplannen voor deze werken zijn opgemaakt (april 2012 door Studiebureau [REDACTED]). 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.

Subsidiair 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 [REDACTED] een hydraulische studie uitgewerkt ten einde voor de wateroverlastproblemen een oplossing te bieden en gekoppeld aan het Masterplan [REDACTED] 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 [REDACTED], 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 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 ■■■, ■■■ en ■■■. Deze overwelvingen werden aangelegd als sifon. Bovendien bevindt de riolering zich in de natte sectie van de duiker onder de ■■■. 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 ■■■, ■■■ en ■■■ in opdracht van het gemeentebestuur. De ontwerpplannen voor deze werken zijn opgemaakt (april 2012 door Studiebureau ■■■). 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 ■■■ 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 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 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.*
..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 19 juni 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 31 juli 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen duiden op een plan aan waar hun percelen zich situeren en zetten daarbij uiteen:

- "...
4. *De woningen van verzoekende partijen zijn gelegen in het voormalige woonuitbreidingsgebied ■■■, dat door de beslissing van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 via het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent werd omgezet naar randstedelijk woongebied (...). In het randstedelijk woongebied situeert zich het gebied waarvoor de bestreden verkavelingsvergunning is verleend (...).*
5. *Verzoekende partijen vrezen waterschade omdat de bebouwing een bijkomende druk impliceert op het gebied en de waterhuishouding. Eerste Verzoekende partij vreest in bijkomende orde dat zijn woongenot aangetast wordt door de gekozen configuratie van de verkaveling en de voorziene inplanting van de woningen m.b.t. fase 1.*
..."

De tussenkomende partij repliceert:

- "...
2. *Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat hun woningen gelegen zijn in het voormalige woonuitbreidingsgebied ■■■. Zij geven niet aan allen nabuur te zijn van de percelen grond die het voorwerp van de verkavelingsvergunning uitmaken.*
- Uit het (onduidelijke) bijgevoegde kaartje in het verzoekschrift (p.5) blijkt dat enkel eerste, tweede en vierde verzoekende partij aan de te verkavelen gronden palen.*
- Volgens vaste rechtspraak van uw Raad is het loutere nabuurschap van een verkaveling niet voldoende om verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad.*

Alle verzoekende partijen lijken daarentegen zonder meer aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende goederen die gelegen zijn in de nabijheid van de verkaveling hen het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaft. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat uw Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

3.

Wanneer verzoekende partijen (minstens derde, vijfde, zesde en zevende) zich bovendien niet kunnen beroepen het nabuurschap van de verkaveling, verzwaart dit de bewijslast in hun hoofde om de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en tegelijk aan te tonen 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 ondervinden of zullen ondervinden.

Verzoekende partijen geven enkel heel summier aan 'te vrezen voor waterschade omdat de bebouwing een bijkomende druk impliceert op het gebied en de waterhuishouding en eerste verzoekende partij vreest in bijkomende orde dat zijn woongenot aangetast wordt door de gekozen configuratie van de verkaveling en de voorziene inplanting van de woningen m.b.t. fase 1.'

Vervolgens beweren verzoekende partijen waterschade te zullen leiden en/of aantasting van het woongenot te zullen ondervinden omwille van de uitvoering of de realisatie van de verkavelingsvergunning. Er dient te worden opgemerkt dat het uitvoeren van een verkavelingsvergunning onmogelijk waterschade of aantasting van het woongenot in hoofde van verzoekende partijen kan meebrengen.

Daarnaast dient te worden vastgesteld dat verzoekende partijen nalaten de aard en de omvang van de 'gevreesde' hinder of nadelen voldoende concreet te omschrijven. Verzoekende partijen beperken zich immers tot voormelde algemeenheden en hypothetische veronderstellingen. In welke mate de nadelen als persoonlijk kunnen worden aangemerkt, wordt evenmin aangegeven door verzoekende partijen.

Uw Raad dient vast te stellen dat verzoekende partijen het bestaan van enige hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO onvoldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan onvoldoende concreet hebben omschreven en falen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband zou bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de verkavelingsvergunning en de hinder of nadelen die zij zou ondervinden.

Verzoekende partijen beschikken dan ook niet over het rechtens vereiste belang.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“..."

4. De woningen van verzoekende partijen zijn gelegen in het voormalige woonuitbreidingsgebied ■■■■, dat door de beslissing van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 via het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent werd omgezet naar

randstedelijk woongebied (...). In het Randstedelijk woongebied situeert zich het gebied waarvoor de bestreden verkavelingsvergunning is verleend.

6. Verzoekende partijen vrezen voor de mogelijke gevolgen die de uitvoering van de verkavelingsvergunning zal hebben op de waterhuishouding van het gebied enerzijds en het risico op beschadiging van hun onroerend goed en de aantasting van hun woongenot nu de waterbeheersingswerken nog niet volledig zijn uitgevoerd en ten dele ook falen.

7. Dergelijk nadeel is **niet hypothetisch** gelet op de gegevens van het dossier:

8. In **november 2010** was er wateroverlast in de straten tijdens de zware regenval. CODAM analyseerde de problemen en kwam tot de volgende conclusie:

“ ...

Omdat de aanslibbing van de kokers het meest bijdraagt tot de risico's m.b.t. wateroverlast, is het aan te raden om in de toekomst deze kokers te vervangen door een meer onderhoudsvriendelijke passage onder de wegen. Dit kan door hoger kokers te voorzien en de weg als een brug op een hoger niveau erover te laten passeren.”

Uit de stukken van het dossier blijkt geenszins dat de werken werden uitgevoerd.

9. In **december 2011** was er opnieuw wateroverlast (...)

De waterbeheersingswerken zijn nog niet volledig uitgevoerd en de evaluatie van de noodprocedure evenmin. Dat een deel van fase 3 van het project volledig onder water kwam te staan bij de wateroverlast van eind 2011 toont aan dat het gebied bijzonder waterziek is en bebouwing in de huidige fase een bijkomend risico voor overstroming met zich mee zal brengen. Er zijn derhalve geen garanties dat de uitvoering van de verkaveling voldoet aan de voorwaarden van het Decreet integraal Waterbeheer.

10. In het wateradvies van de Deputatie werden een aantal voorwaarden opgelegd om wateroverlast te voorkomen ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling fase 1 maar deze voorwaarden maken geen deel uit van de stedenbouwkundige voorschriften van de vergunning zodat in redelijkheid niet kan worden aangenomen dat de uitvoering van de verkaveling **geen (extra) druk** op de waterhuishouding zal teweeg brengen.

11. Bovendien impliceert de verkavelingsvergunning dat de uitvoering van de vergunde werken inzake wegenissen en infrastructuur mogelijk zijn terwijl “de aanslibbing van de kokers het meest bijdraagt tot de risico's m.b.t. wateroverlast” en het volgens CODAM “aan te raden (is) om in de toekomst deze kokers te vervangen door een meer onderhoudsvriendelijke passage onder de wegen. Dit kan door hogere kokers te voorzien en de weg als een brug op een hoger niveau erover te laten passeren.” Terwijl de vergunde wegeniswerken geen dergelijke hogere kokers voorzien.

Visueel nadeel en verlies aan privacy en woongenot

12. Eerste verzoekende partij heeft in zijn bezwaarschrift het nadeel van veel te ondiepe tuinen achter zijn woning aangekaart o.m. stellende:

“Het bestreden verkavelingsplan voorziet in kavels (direct palend aan onze woning) met een bescheiden diepte van de achtertuin van amper 10 meter (bouwloten 7 tot en met 13). In deze 10 meter dient dan nog een zone te worden gereserveerd voor het de

gemeenschappelijke gracht alsook het onderhoud van deze scheidsgracht. Deze gracht staat bovendien – TEN ONRECHTE – niet vermeld op het plan van de bestaande toestand. Aan de zijde van de nieuwe woningen (op de bouwloten 7 -> 13) is het voorspelbaar dat de toekomstige bewoners zullen opteren voor een (zuid gericht) terras, een terras dat op termijn mogelijks een veranda wordt.” En “Gegeven blijft wel dat de woningen nog zeer dicht (bij de perceelsgrens) blijven staan, en dat het voorspelbaar zal zijn dat de toekomstige bewoners (van de woningen op de bouwloten 7 13) dit voorschrift mogelijks zullen omzeilen door het realiseren van velux-en, zoniet opstand-ramen, om de binnenruimte op de eerste verdieping te gaan maximaliseren. Dit kan zowel gebeuren op de 1° verdieping in het dak, maar ook in een mogelijk 2° dakverdieping.”
...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

De percelen van de eerste, tweede en derde verzoekende partij grenzen aan het te verkavelen terrein. De woning van de vierde verzoekende partij ligt in de ruimere omgeving van de betrokken bouwpercelen.

De verzoekende partijen vrezen voor waterschade omdat de bebouwing van de verkaveling een bijkomende druk zou betekenen op de waterhuishouding van het gebied. De eerste verzoekende partij zet tevens uiteen dat haar woongenot aangetast zal worden door de gekozen configuratie van de verkaveling en de voorziene inplanting van de woningen bij fase 1 van het ontwikkelingsproject.

3.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat de waterbeheersing van het gebied '■■■■' een ernstig aandachtspunt was in het GRUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' en tevens in de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het verkavelen van een aantal percelen in het vermeld gebied.

De vrees van de verzoekende partijen dat het vergunde een impact kan hebben op de waterhuishouding van hun percelen, ook al paalt het perceel van de vierde verzoekende partij niet rechtstreeks aan de betrokken bouwpercelen, kan, gelet op het voorgaande, niet zonder meer verworpen worden. De verzoekende partijen ontwikkelen ter zake overigens ook middelen. Ze tonen derhalve aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vrezen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Of de vrees van de verzoekende partijen al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partijen ter zake ontwikkelen al dan niet ontvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hinder en nadelen omschrijven die ze ten gronde ter beoordeling willen voorleggen door middel van hun beroep.

4.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en van artikel 1 van het GRUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van **27 april 2012** is gebleken dat nog waterbeheersingswerken gepland zijn om de doorstroming te verbeteren (zie pg. 13/18, bestreden beslissing) :*

... ”

*Deze werken moeten derhalve nog worden uitgevoerd en pas **nadat** deze werken zijn uitgevoerd kunnen de effecten van de totaliteit van de maatregelen voor het eerst geëvalueerd worden. Bovendien dient ook de **noodprocedure** worden getest waardoor de effecten van de waterbeheerswerken in dit stadium nog niet konden worden geëvalueerd conform de bepalingen van het GRUP.*

*Zie het verslag van de vergadering van **17.09.2009** van het door de vergunningsaanvraag aangestelde bureau (bijlage C eindevaluatie ■■■, stuk 5) :*

“Opmerking

(.) Bovendien kan de evaluatie van de noodprocedure pas starten nadat er minimaal 1 jaar gemeten is op alle meetlocaties inclusief opwaarts van de Oosterdijk.”

*Zie ook het rapport ■■■ Eindevaluatie na optimalisatiewerken, dd. **16.09.2010**.*

In dit verslag wordt het belang van een noodprocedure andermaal onderstreept stellend :

“De belangrijkste maatregel om de waterhuishoudingsinfrastructuur na de uitgevoerde aanpassingen optimaal te benutten, is de opmaak van een operationele procedure voor het beheer van de infrastructuur. Een dergelijke procedure is opgemaakt door de nv ■■■ in samenspraak met ■■■ (.).

Wat de noodprocedure betreft, die hierin vervat zit, moet gesteld worden dat deze in een eerste fase met voorzichtigheid moet worden gehanteerd. Enkel na een grondige evaluatie gebaseerd op enerzijds de waterstandsmetingen en anderzijds de procedurele ervaringen, kan deze als een volwaardige noodprocedure worden beschouwd. Daarom wordt voorgesteld dat 1 jaar na het in werking treden van deze procedure er een evaluatie en eventuele bijsturing wordt uitgevoerd. (.)”

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

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 overstroombaar 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.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De laatste voorwaarde die artikel 1 van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” oplegt vooraleer aan een eerste fase uitvoering kan worden gegeven, is dat de nodige waterbeheersingswerken dienen te zijn uitgevoerd en dat de effecten van de maatregelen dienen geëvalueerd:

...

Reeds lang voor het goedkeuren van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan heeft de gemeente Sint-Martens-Latem een masterplan ontwikkeld voor het gebied ■■■ aan de hand van de charette “Visie voor een duurzame toekomst”. Daarin is de hoofdprioriteit het oplossen en het beheersen van de wateroverlast in het gebied. Het indijken van het woongebied, het vertragen van de watertoevoer door het creëren van voldoende buffercapaciteit, het aanleggen van een pompgemaal en een debietregelaar zijn de voorgestelde oplossingen voor de waterproblematiek.

Deze oplossingen waren in de eerste plaats noodzakelijk voor het oplossen van de waterproblematiek van de bestaande woningen, maar moesten er tegelijkertijd voor zorgen dat bijkomende woningen niet met wateroverlast worden geconfronteerd of voor bijkomende wateroverlast zorgen.

Teneinde te kunnen overgaan tot de ontwikkeling van het randstedelijk gebied ■■■ heeft verzoekende partij het initiatief genomen tot het oprichten van waterbeheersingswerken.

...

Na het uitvoeren van de waterbeheersingswerken, maar vooraleer een verkavelingsvergunning kan worden toegekend, dienden de waterbeheersingswerken en de effecten daarvan geëvalueerd te worden.

Voor het uitvoeren van deze verplichte evaluaties van de waterbeheersingswerken staat het bedrijf ■■■ in. Dit is een onafhankelijk studie bureau met de nodige expertise op het gebied van o.a. integraal waterbeheer en optimalisatie van de waterketen en watersystemen.

...

Uit dit overzicht van evaluatiestudies en opvolgingsrapporten blijkt duidelijk dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken en de effecten van deze waterbeheersingswerken in ■■■ reeds uitgebreid geëvalueerd zijn door ■■■. Aan de voorwaarde vervat in artikel 1 van het gewestelijk RUP is bijgevolg ruimschoots voldaan en verwerende partij kon rechtmatig de verkavelingsvergunning verlenen.

De effecten van de waterbeheersingswerken zijn bovendien uitermate gunstig voor de bestaande tussendijkse bebouwing, zelfs bij extreme weersomstandigheden. Dit blijkt overduidelijk uit het verslag van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid dd. 27 april 2012:

...

“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 recent 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 ■■■. Als de hoge waterpeilen lang aanhouden is men momenteel afhankelijk van mobiele pompen om het waterpeil tussen Westerplas en Oosterdijk onder controle te houden. Eens de stuw met pompemaal aan de monding van de Rosdambeek zal gerealiseerd zijn, zal de frequentie waarmee mobiele pompen noodzakelijk zijn ter hoogte van de Oosterdijk zeker dalen. De afsluitconstructie Oosterdijk en het bufferbekken Westerplas hebben hun effectiviteit de voorbij 2 jaar zeker reeds bewezen. Maar zoals bij elke realisatie van waterbeheersingswerken kunnen in de toekomst af en toe situaties optreden waarvoor ze niet ontworpen zijn. Een 100% bescherming tegen wateroverlast is immers nooit te garanderen

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

Ook verwerende partij geeft in het bestreden besluit uitdrukkelijk aan dat de nodige 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 ■■■ nog niet zijn uitgevoerd of de effectiviteit van deze maatregelen nog niet zijn geëvalueerd in de zin van artikel 1 van het gewestelijk RUP.

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 verzoekende partijen voegen in hun toelichtende nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen onder het tweede middel onder meer dat uit het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van 27 april 2012 blijkt dat nog doorstromingsmaatregelen gepland

zijn om de doorstroming te verbeteren, waardoor de aanvraag in strijd is met artikel 1 van het GRUP dat onder meer bepaald dat “vooraleer aanvang kan genomen worden met de eerste fase (...) de nodige waterbeheerswerken (dienen) te zijn uitgevoerd”.

De verzoekende partijen nemen daarmee eenzelfde standpunt in als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die aan dit standpunt nog toevoegt dat een verkavelingsaanvraag in een voorheen waterziek gebied, omwille van een goed ruimtelijk beleid, met de nodige omzichtigheid dient behandeld te worden en dat “in deze (...) de duurzame ontwikkeling onvoldoende gewaarborgd (is)”.

2.

De verwerende partij komt op basis van hetzelfde advies, het advies dus van de Dienst Integraal Waterbeleid van 27 april 2012, tot een volledig andere conclusie. Ze stelt in de bestreden beslissing dat uit het “verslag kan opgemaakt worden dat er sedert de uitgevoerde werken geen wateroverlast meer voorgekomen is in het gebied”. Ze overweegt verder dat (1) de door de aanvrager uitgevoerde waterbeheersingswerken werden opgelegd en goedgekeurd door de overheid, (2) dat in het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat voldaan is aan de bepalingen van het GRUP, (3) dat de voorwaarden inzake waterhuishouding de informeel gemaakte afspraken bekrachtigen tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing, (4) dat zowel door de gemeente als door eigen onderzoek kan bevestigd worden dat het gebied ■■■ reeds sedert de uitvoering van de waterbeheersingswerken gevrijwaard is van wateroverlast, (5) dat de bedoeling van het GRUP is om de nodige garanties te geven dat het gebied verder zou gespaard blijven van wateroverlast en dat deze garanties bestaan, gelet op de vaststellingen, zodat de aanvrager voldaan heeft aan de voorafgaande voorwaarde van het GRUP aangezien de “nodige waterbeheersingswerken” zijn uitgevoerd en (6) dat de hoger vermelde geplande werken, uit te voeren door de overheid, zijn bedoeld om mogelijke stremmingen van de waterafvoer te beletten en dus aanvullend zijn.

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.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het realiseren van een verkaveling met wegenisaanleg en 65 kavels voor ééngezinswoningen op een perceel gelegen te te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1100 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 24 september 2013, 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