

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1073  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0285/A

|                        |  |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij     | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>SINT-MARTENS-LATEM</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Jan OPSOMMER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152 |
| Verwerende partij      | de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b><br><br>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE  |
| Tussenkomenende partij | de nv <b>HOOGLATEM</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57   |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Rigo VAN DE VOORDE, de heer Trudo DE JONGHE, de heer Frank DE CLERCQ, de heer Simon VAN WIJMEERSCH, mevrouw Inge VAN TONGELEN en de heer Eugène MARCHANT tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 23 december 2011 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden volgens ingediend plan met uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 61, 62, 63, 64 en 65 op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Keistraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 887a, 889 en deel nummers 886a, 888a, 891c, 901a, 902a, 904k en 910.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 mei 2018.

Advocaat Jan OPSOMMER voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

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

### **IV. FEITEN**

1.

Op 4 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor het verkavelen van een terrein in 65 loten voor eengezinswoningen.

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

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

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

*"(...)*

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

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

en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.  
(...)”

2.

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

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

3.

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

4.

De verkavelingsaanvraag van 4 juni 2009 gaf aanleiding tot een openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juni 2009 tot en met 12 juli 2009, waarbij negen bezwaarschriften werden ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem adviseert op 8 november 2010 als volgt:

“ ...

Voorstel van antwoord op de bezwaarschriften

A Statuut

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

B Toetsing aan gewestelijk RUP

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

Het GRUP is hierover duidelijk :

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

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

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

Bezwaar wordt aangenomen mits enige nuancering.

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

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

- Het is logisch dat het projectgebied ingevuld wordt volgens een gedifferentieerde densiteit. Als het eerste luik van de eerste fase de voorgestelde gemiddelde densiteit (totaal maximaal 450 bijkomende wooneenheden voor het volledige voorbehouden gebied) overschrijdt dan moet dit duidelijk kaderen binnen een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een verplicht document bij aanvragen die betrekking hebben op een projectgebied vanaf 2ha en/of 50 woongelegenheden : "De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenoemen 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 Grond- en pandenbeleid en aldus te ontsnappen aan de sociale last. Dit is niet onwettig gezien de aanvraag dient behandeld te worden overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 18/05/1999. Door het reduceren van de bouwvolumes voor de loten 7-13 en 61-65 wordt in zekere mate tegemoetgekomen aan een bescheiden woningaanbod.

Dit item kan aldus niet voorgesteld worden als bezwaar.

#### E Ontwerp en stedenbouwkundige voorschriften

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

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

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

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

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

##### Waterparagraaf:

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

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

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

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

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

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

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

### **3. ALGEMENE CONCLUSIE**

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

### **4. OPMERKINGEN / VOORWAARDEN**

- 1) Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Inzonderheid dienen per woningentypologie stijl en materialen op elkaar afgestemd te zijn.

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt enig beoordelingsrecht ter zake.

- 2) Alle noodzakelijke uitrustingswerken en nutsvoorzieningen zoals die zullen worden bepaald door de gemeenteraad vallen volledig ten laste van de verkavelaar.

- 3) *Vooraleer kan worden overgegaan tot uitvoering van de verkaveling dient de verkavelaar met het gemeentebestuur een overeenkomst of te sluiten inzake overdracht en beheer van de waterbeheersingswerken in de vorm van een operationele procedure.*
- 4) *Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 7 tot 23 In de zone tot 3m vanaf de achterste perceelsgrens mogen geen duurzame constructies of beplantingen worden voorzien teneinde een normaal onderhoud van de scheidingsgracht te garanderen.*
- 5) *Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de woningen type IV*
  - a. *bouwdiepte : algemeen dient de afstand tussen de woning, met inbegrip van de zones voor uitbreiding, en de achterste perceelsgrens minstens 10 m te bedragen*
  - b. *kroonlijsthoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de kroonlijsthoogte aan de achterzijde beperkt blijven tot 3 m*
  - c. *nokhoogte : voor de loten 7 tot 13 en 61 tot 65 zal de nokhoogte beperkt blijven tot 8,60 m*
- 6) *Het wegenisdossier maakt thans geen deel uit van het verkavelingsontwerp en dient het voorwerp uit te maken van een aparte aanvraag.*  
*Inzake uitrustingsvoorwaarden en wegenisinfrastructuur dient de verkavelaar zich te schikken naar de voorwaarden zoals die zullen vastgelegd worden in een gemeenteraadsbesluit.*  
*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 13 januari 2011 aan “bij de planologische en ruimtelijke motivering” van de verzoekende partij.

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

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 1 maart 2011 gunstig.

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. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...  
 Vergunning kan worden afgeleverd gezien er voldaan werd aan alle bepalingen opgenomen in het GRUP. De opgelegde voorwaarden inzake stedenbouwkundige voorschriften zijn van aard om grotendeels tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren. De voorwaarden inzake waterhuishouding bekrachtigen de informeel gemaakte afspraken tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing, meer bepaald het respecteren van het draaiboek ingeval van dreigende wateroverlast (bijlage A Eindevaluatie waterhuishouding Hooglatem door hydrosan dd. 16.09.2010). Zowel uit de eindevaluatie van de waterhuishouding als uit de herhaalde empirische vaststellingen bleek duidelijk dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken en de toepassing van het voormeld draaiboek van aard zijn om de woningen, bestaande en te realiseren, in de woonwijk Hooglatem te vrijwaren van wateroverlast, wat nu reeds meerdere jaren het geval blijkt.  
 Bedoeling was om de eigendom van gronden en infrastructuur, noodzakelijk voor de waterbeheersing, alsook het beheer ervan, volledig in handen te nemen van de gemeente.  
 Ondanks een jarenlang durend overleg ter zake en de opmaak van een allesomvattende regeling, juridisch onderbouwd en vastgelegd, kon en kan, wegens de éénzijdige wijziging van de houding van de gemeentelijke bestuursmeerderheid, deze overdracht helaas momenteel niet worden gefinaliseerd.  
 Gezien de gemeente hier zowel rechter als partij is, kan deze houding evenwel niet van aard zijn om de verkavelingsvergunning eerste fase) niet af te leveren. De belangen van de aanvrager m.b.t. verdere ontwikkeling en de belangen van de gemeente tot vrijwaring van de bestaande woningen in het woongebied Hooglatem, lopen tot nader order parallel, zodat er geen risico bestaat inzake beheer van de infrastructuur. De gemeente behoud 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.

...

Tegen deze beslissing wordt door verschillende omwonenden administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij.

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

"...

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

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

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

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

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

"...

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

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

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

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

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

#### De goede ruimtelijke ordening

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

*Subsidiar dient nog opgemerkt te worden dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuintroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit vormt een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling. Een aanpassing op dit punt dringt zich op.*

*...*

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

*...*

#### De watertoets

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

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

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

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

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

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

#### De juridische aspecten

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

*In de bezwaren en de beroepschriften wordt vermeld dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald kan de eerste fase slechts uitgevoerd worden nadat de*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Zoals hoger aangetoond doorstaat de voorliggende aanvraag de watertoets.*

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

#### *De goede ruimtelijke ordening*

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

*..."*

5.

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

*"...*

*3.*

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

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

*“ ...*

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

*...”*

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

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

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

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...”*

6.

Na het hiervoor aangehaald vernietigingsarrest brengt de dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij op 25 oktober 2013 een gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 november 2013 om een verkavelingsvergunning te weigeren. De ongunstige beoordeling in het verslag luidt als volgt:

*“ ...*

### *2.3     De goede ruimtelijke ordening*

*In globo kan gesteld worden dat kan aangesloten worden bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Gelet op de schaal van de verkaveling en het voorziene aantal loten kan bezwaarlijk meegegaan worden in de bezwaren van appellanten dat de draagkracht van de Keistraat overschreden zal worden.*

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

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

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

*...”*

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

“ ...

## 2.1 De watertoets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Bij belangrijke wasperiodes wordt door het Waterbouwkundig Laboratorium van de Vlaamse Overheid, departement Mobiliteit en Openbare werken, een rapport gemaakt over de meteorologische en hydraulische gebeurtenissen. Ook voor de was van 15-19 december 2011 werd zo een document opgesteld. Sinds het begin van de metingen in 1998 wordt een tabel met de hoogste piekdebieten in Menen bijgehouden. Uit de tabel p. 7 blijkt dat de was van december 2011 voor de piekdebieten in Menen behoort tot de top 20 sinds het begin van de metingen. Maar in 2009 en 2010, dus na het uitvoeren van de waterbeheersingswerken, werden piekdebieten vastgesteld in de top 10. Ook in de periode 5-8 maart 2012 werd in Deinze een Leiepeil opgetekend met een piek van 7,63m TAW. Het normaal peil in de*

Leie bedraagt in Deinze ca. 5,60m TAW. Zonder de waterbeheersingswerken zouden dergelijke peilen in de Leie zeker wateroverlast betekend hebben in de verkavelingen te Hooglatem.

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

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

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

## **2.2 De juridische aspecten**

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

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

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

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

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

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

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

*Betreffende het al dan niet vervallen zijn van de eerder vergunde wegenis dient gesteld dat deze discussie niet bepalend is voor de evaluatie van deze aanvraag en dat het niet aan de deputatie is om als vergunningsverlenende overheid in deze aanvraag een uitspraak te doen in verband met het al dan niet vervallen zijn.*

## **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

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

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

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

*..."*

## **7.**

De Raad vernietigt bij arrest nr. RvVb/A/1516/1291 van 28 juni 2016 de hiervoor aangehaalde beslissing van de verwerende partij van 16 januari 2014. In het arrest wordt onder meer overwogen:

*"...*

1.

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

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

...

4.

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

5.

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

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

*"...*

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

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

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

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

*De stedenbouwkundige voorschriften zijn hierover zeer duidelijk, meer bepaald: Vooraleer een volgende fase wordt uitgevoerd, moet een evaluatie plaats vinden van de effectiviteit van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken in het volledige randstedelijk woongebied Hoog-Latem, met inbegrip van de werken ten westen en ten oosten van het woongebied. Daarnaast dient een inschatting te gebeuren van de noodzakelijke waterbeheersing in functie van de te realiseren woningen binnen de eigen aanvraag. De vergunningverlenende overheid legt de evaluatie en de uit te voeren waterbeheersingswerken voor advies voor aan de ter zake bevoegde instanties. De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan.*

*De gemeente acht zich als beheerder van de Hooglatembeek, de Kuisloop en het pompsysteem bevoegd voor het waterbeheer in Hooglatem en wenst te benadrukken dat zij nog niet ingestemd heeft met een evaluatie van het systeem zoals het thans functioneert.*

*Gemeentebestuur - Dorp 1 - 8-9830 Sint-Martens-Latem - tel. 09/282 17 00 - fax 09/282 17 11 - Belfius Bank IBAN BE79 0910 0033 0233 gemeente@sint-martens-latem.be - [www.sint-martens-latem.be](http://www.sint-martens-latem.be)*

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

*..."*

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

*"...*

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

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

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

*...*

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

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

*...*

8.

Na het hiervoor aangehaald vernietigingsarrest van 28 juni 2016 verzoekt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het college van burgemeester en schepenen om een nieuw geactualiseerd advies uit te brengen voor wat betreft de waterhuishouding.

In een advies van 2 augustus 2016 stelt het college het volgende:

*“ ...*

*Niettegenstaande dat de schrijvens van 12 november 2013 aan de NV Hooglatem en 25 november 2013 aan de deputatie inhoudelijk onbeantwoord bleven en bijgevolg nog actueel zijn, wordt het voorbehoud van het college van burgemeester en schepenen over de effectiviteit van de uitgevoerde waterbeheersingswerken hierna nogmaals uiteengezet.*

*De opmerkingen en vragen van de gemeente zijn het resultaat van waarnemingen op het terrein die afwijken van de modellering die aan de basis lag van de uitgevoerde waterbeheersingswerken.*

1) Het berekend volume wordt frequent(er dan verwacht) overschreden:

*Na de eindevaluatie van de waterbeheersingswerken uitgevoerd door het studiebureau Hydroscaan, rapport van 16 september 2010, werd het berekend volume van de westerpas vijfmaal overschreden (14/10/2010: 7.47 m; 20/12/2011: 7.40 m; 24/12/2012: 7.30 m; 30/01/2013: 7.36 m en 27/08/2014: 7.19 m). Het berekend volume van 36.000 m<sup>3</sup> wordt bereikt bij een maximale waterstand van 7.00 m TAW bij een terugkeerperiode van 20 tot 25 jaar. Om de stabiliteit van de dijk te garanderen is er een marge van 0.5 m hoogte die 'meer extreme situaties' kan opvangen maar dit leidt stroomopwaarts tot wateroverlast (zie 2).*

2) Hoge waterpeilen in de westerpas veroorzaken stroomopwaarts wateroverlast:

*Telkens het berekend volume van de westerplas overschreden wordt, treedt de waterloop Nazarethbeek/Biezenlos stroomopwaarts buiten haar oevers. Dit heeft reeds geleid tot water op de Broekstraat en tot klachten van de aanpalende landbouwers. Het betekent een feitelijke verplaatsing van een deel van het voorheen natuurlijke overstromingsgebied Hooglatem naar het agrarisch gebied ten voordele van woningbouw. Nochtans wordt dubbel zoveel water geloosd uit de westerplas in de polder (zie 3).*

### 3) Permanent versnelde lediging westerplas:

Volgens het rapport en draaiboek van Hydroscan van 2010 staat de laagste doorvoeropening aan de westerplas permanent open om het water vertraagd af te voeren. De tweede doorvoeropening wordt enkel bediend bij de noodprocedure. Indien dit toegepast wordt vergroot het effect en de frequentie beschreven onder 2. Om die reden werd kort na de indienstelling van de schuifsluiter uit noodzaak besloten om beide doorvoeropeningen permanent open te zetten. Hierdoor wordt de polder sneller gevuld en neemt de pompfrequentie toe (zie 4).

### 4) Permanente pompinstallatie:

Het rapport van Hydroscan vermeldt het volgende over de pompinstallatie aan de oosterdijk: 'In extreme gevallen kan het nog nodig zijn om overtollig water te verpompen aan de Oosterdijk of Westerdijk. Toch dient benadrukt te worden dat ook zonder de pompen, de overstromingsrisico door de gerealiseerde werken al drastisch verlaagd zijn. Bovendien zijn er concrete plannen om een vast pompgemaal te realiseren op het einde van de Rosdambeek (W&Z en provincie), waardoor de uitzonderlijke nood aan een pomp t. h. v. de Oosterdijk vervalst, tenzij op specifieke uitzonderingen na (bijvoorbeeld pomputval, zeer extreme lokale bui).' De gemeente heeft het scenario met een mobiele pompinstallatie uitgebreid getest en heeft moeten vaststellen dat door het frequent overschrijden van het berekend volume en de versnelde lozing van de westerplas een permanente installatie noodzakelijk was om wateroverlast in de woonwijk te vermijden. De modellering van Hydroscan gaat uit van een scenario waarbij de wateroverlast veroorzaakt wordt door hoge waterstanden op de Leie. Sinds de aanleg van de waterbeheersingsinfrastructuur heeft dit scenario zich echter nog niet voorgedaan(!). Het is bijgevolg verkeerd om te stellen dat de pompinstallatie aan de oosterdijk overbodig zal zijn bij de indienstelling van het gemaal aan de monding van de Rosdambeek.

Het besluit van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 22 juni 2016 houdende de goedkeuring van een studieopdracht oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van het stroomgebied van waterloop 7.13 (DuivebeekRosdambeek) van 2<sup>e</sup> categorie erkent de problematiek. Er is bijgevolg nood aan een gedetailleerder en geactualiseerd model om de waterbeheersingswerken te kunnen evalueren.

Het geheel van voormelde waarnemingen en vaststellingen doet bij het gemeentebestuur twijfel rijzen over de capaciteit van de westerplas. Bovendien zijn een versnelde lozing en het frequent verpompen van oppervlaktewater in strijd met de basisdoelstellingen van het integraal waterbeleid, meer bepaald: 'hemelwater zo veel mogelijk vasthouden, vertraagd afvoeren, zoveel mogelijk ruimte bieden aan water, het waterbergend vermogen van overstromingsgevoelige gebieden zo veel als mogelijk vrijwaren ...'. De nog op te maken modellering van de Rosdambeek — Nazarethbeek in opdracht van de provincie moet ook duidelijkheid scheppen in de contour van het signaalgebied Hooglatem waarvoor op 27 juni 2016 door het bekkenbestuur van het Leiebekken een startbeslissing werd voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit document vermeldt dat deze studie de grens zal bepalen van de T10-contour (frequent overstromingsgedrag).

### **Besluit**

#### **Enig artikel:**

Rekening houdend met voormelde elementen is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat er geen actuele en grondige evaluatie van de effecten van de uitgevoerde waterbeheersingsmaatregelen beschikbaar is. De inhoud van dergelijke evaluatie werd recent bepaald door het provinciebestuur en opgenomen in de startbeslissing signaalgebied Hoog Latem.

Op heden wordt er bijgevolg niet voldaan aan het verordenend voorschrift inzake waterbeheersing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Dit voorschrift heeft betrekking op alle onbebouwde gronden in randstedelijk woongebied die niet gelegen zijn in een niet-vervallen verkaveling, ongeacht of ze boven of onder de 7,5 m TAW hoogtelijn liggen.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 september 2016 om een verkavelingsvergunning te weigeren. De watertoets wordt gunstig beoordeeld, evenals de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het GRUP, doch de aanvraag wordt strijdig geacht met een goede ruimtelijke ordening. De beoordeling luidt onder meer als volgt:

“ ...

#### 2.1. De watertoets

...

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid formuleerde op 8 september 2016 volgend advies aangaande deze aanvraag: "...

#### Algemeen

Verwijzend naar ons eerder advies (kenmerk M02/BA/2011/49/001/LDW/avw), wensen wij nog even de belangrijkste punten te herhalen: In het kader van de watertoets bij de verkavelingsaanvraag uitgaande van nv Hooglatem voor het verkavelen in 65 loten, fase 1A, van gronden tussen de Keistraat en waterloop nr. 7.14 gelegen te Sint-Martens-Latem, met kadastrale gegevens: sectie B nrs. 887/a, 889 en deel 886/a, 888/a, 891/c, 901/a, 902/a, 904/k en 910, werd in zitting van 24 februari 2011 door de Deputatie gunstig advies verleend met als belangrijkste motivering:

- 1) De gronden die in fase 1A verkaveld worden, zijn de hoogst gelegen delen die niet ingekleurd zijn als recent overstroomd gebied (inventarisatie 2003) op de overstromingskaarten.
- 2) De waterhuishouding in dit gebied is intussen sterk gewijzigd door het uitvoeren van waterbeheersingswerken (o.a. Westerplas, Oosterdijk, winterbeddingen).
- 3) De fase 1A voorziet voldoende bronmaatregelen zodat de waterhuishouding niet nadelig wordt beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling.

Punten 1) en 3) blijven gehandhaafd.

Wat betreft punt 2) werden door de gemeente vragen gesteld inzake het functioneren van de waterbeheersingsinfrastructuur. Er wordt namelijk in het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' verordenend gesteld dat 'de nodige waterbeheersingswerken dienen te zijn uitgevoerd en de effecten van de maatregelen dienen geëvalueerd te worden.' Hierop wordt in onderstaand advies dieper ingegaan.

In de hydraulische studie van de Rosdambeek, waterloop nr. 7.13, uitgewerkt door Aquafin in 2005, werden een aantal maatregelen vooropgesteld om voor de wateroverlastproblemen in het stroomgebied een oplossing te zoeken. Volgens de Aquafinstudie zorgen 2 knelpunten voor de hoogwaterstanden in het stroomgebied, oa ook te Hooglatem:

- Enerzijds de hoge waterstanden die zich op de Leie kunnen voordoen en zich kunnen doorzetten tot Hooglatem. Deze dienen tegen gehouden te worden door het voorzien van een stuwconstructie en pompstation;
- Anderzijds is er een beperkte capaciteit van de Rosdambeek (en zijlopen) Dit probleem kan aangepakt worden door
  - verhoging van de afvoercapaciteit van de waterlopen (oa door ruimen en wegnemen knelpunten)
  - de aanvoer naar de waterloop te beperken door het uitbouwen van voldoende buffering op de waterlopen nr. 7.13 en nr. 7.14.

In de Aquafinstudie werd echter geen detailontwerp gemaakt van specifieke waterbeheersingsinfrastructuur voor Hooglatem. Enkel werd het benodigde volume van de Westerplas bepaald, maar werd niet ingegaan op de knijpconstructie en welk afvoerdebiet deze moet realiseren om een optimale vulling van het bekken te bewerkstelligen. Ook werd in deze studie niet ingegaan op de vereiste capaciteit van een (eventueel) pompstation aan de Oosterdijk omdat in de studie steeds uitgegaan werd van een pompstation aan de monding van de Rosdambeek in de Leie dat gedimensioneerd werd om het water van het volledige stroomgebied te kunnen afvoeren in periodes van hoge Leiepeilen. Tevens werd niet in detail ingegaan op de nodige afvoercapaciteit van de waterlopen te Hooglatem en een protocol voor bediening van alle structuren.

In de studie werd de dimensionering van de maatregelen (capaciteit pompstation aan de monding in de Leie en te realiseren buffervolume voor het volledige stroomgebied) gebaseerd op een afvoergolf met een terugkeerperiode eens in de 20 à 25 jaar. Dit is het gebruikelijke veiligheidsniveau voor onbevaarbare waterlopen dat ook in andere stroomgebieden in Oost-Vlaanderen wordt gehanteerd.

Het detailontwerp van het bekken Westerplas en de overige infrastructuur (Oosterdijk, pompstation en tussendijkse berging) werd apart gemaakt (o.a. door studiebureau SWK), samen met een voorstel van draaiboek (opgemaakt door studiebureau Hydroscaan) hoe de waterbeheersingsinfrastructuur zo optimaal mogelijk dient ingezet te worden om wateroverlast in het binnendijkse gebied (tussen Westerplas en Oosterdijk) te voorkomen.

Daarenboven werd in verschillende tussentijdse evaluaties (o.a. door studiebureau Hydroscaan) op basis van vaststellingen en (peil)metingen reeds verschillende keren een evaluatie gemaakt van de waterbeheersingsinfrastructuur en werden suggesties gedaan om deze infrastructuur en/of het draaiboek voor hoogwaterperiodes bij te stellen (2008, 2010, 2011,...).

Op basis van de oorspronkelijke (Aquafin)studie, de detailontwerpen en de verschillende evaluaties, werden intussen volgende waterbeheersingsmaatregelen genomen:

- Om de invloed van de hoge afwaartse waterpeilen (veroorzaakt oa door mogelijks hoge Leiepeilen) te Hooglatem te beperken werd in de periode 2007-2009 de Oosterdijk aangelegd om de hoge waterpeilen te 'keren' samen met een platform om een mobiele pompinstallatie te kunnen later werken. Na de extreme waterpeilen in de periode november 2010 werd een vast pompstation gebouwd (capaciteit 1000 l/s) dat in februari 2013 in gebruik genomen werd.

Om het volledige stroomgebied te beschermen tegen de hoge Leiepeilen wordt door ons bestuur in samenwerking met W&Z nv momenteel een afsluitconstructie en bijhorend pompgemaal gebouwd ter hoogte van de monding van de Rosdambeek in de Leie. Dit zal de kerende werking van de Oosterdijk en ook de frequentie van werking van het pompgemaal aan de Oosterdijk doen afnemen waardoor het gebied Hooglatem extra beveiligd wordt tegen de invloeden van het hoge Leiepeil. De bouw van deze afsluitconstructie en pompgemaal zal eind 2016 voltooid zijn.

- De capaciteit van de Rosdambeek werd aangepakt door:
  - het ruimen van de waterlopen 7.13 en 7.14 (afgerond juni 2014) en het vervangen van de opstuwende duikers/sifons op waterloop 7.14 te Hooglatem (afgerond januari 2014). Op die manier werd de afvoercapaciteit van deze waterlopen verbeterd;
  - de beperking van de afvoer naar de waterlopen 7.13 en 7.14 door aanleg van buffering in Westerplas opwaarts Hooglatem, samen met tussendijkse buffering tussen Westerplas en Oosterdijk op waterloop 7.14 (realisatie 2007-2009). In de ruilverkaveling Schelde-Leie zal verder werk gemaakt worden van buffering op waterloop 7.13.

Voor wat betreft de waterbeheersingswerken ten behoeve van Hooglatem kan bijgevolg gesteld worden dat de voorgestelde maatregelen pas volledig waren vanaf juni 2014. Vóór deze datum waren nog niet alle waterbeheersingswerken voor het gebied, zoals beschreven in bovenvermelde studie, uitgevoerd.

#### Antwoord op de brieven van het gemeentebestuur Sint-Martens-Latem inzake de evaluatie van de waterbeheersingsinfrastructuur

Zoals hoger vermeld, bevat het uittreksel van het college van burgemeester en schepenen van 2/08/2016 als advies van de gemeente naar aanleiding van de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen grosso modo een samenvatting van de brieven van het gemeentebestuur zoals eerder vermeld waarbij op 4 punten voorbehoud geformuleerd werd inzake de effectiviteit van de waterbeheersing:

- 1) Het berekend volume wordt frequent(er dan verwacht) overschreden

Hier wordt verwezen naar verschillende periodes waarbij het maximaal peil van de Westerplas bereikt of overschreden werd (en waarbij in een aantal gevallen de vertraagde lozing gebeurde aan een groter debiet dan vooropgesteld in het afgesproken draaiboek van de



waterbeheersing voor dit gebied). Hierbij wordt niet vermeld dat er zich kritische overstromingen zouden hebben voorgedaan te Hooglatem in die periodes.

Eerst en vooral dient opgemerkt te worden dat het volume van de Westerplas berekend werd voor een terugkeerperiode van ca. 25 jaar. Of dit volume ook dergelijke veiligheid biedt, is echter niet alleen afhankelijk van het gerealiseerde volume, maar is ook afhankelijk van de uitlaat/doorvoer van het bekken. Bij een te kleine doorvoer zal het volume frequenter gevuld worden, terwijl bij een te grote doorvoer het volume minder snel vult en dus geschikt is voor grotere terugkeerperiodes, echter met gevolg dat afwaarts meer water doorgelaten wordt.

Voor een ingepolderd gebied als Hooglatem, dient er bijgevolg een goede afstemming te gebeuren tussen de vulling en lediging van de Westerplas aan de opwaartse zijde van het gebied, de toevoer en vertraging in het tussendijkse gebied en de afvoer aan de Oosterdijk aan afwaartse zijde. Het is niet onlogisch dat een dergelijk systeem, dat de beheersing van een natuurlijk/onvoorspelbaar fenomeen moet realiseren, niet onmiddellijk optimaal functioneert en niet steeds overeenkomt met wat theoretisch werd berekend, wat bijsturing in veel gevallen noodzakelijk maakt.

Op het moment van de piekwaterstanden van 14/11/2010, 20/12/2011, 24/12/2012, 30/01/2013 en 7/11/2013 waren nog niet alle waterbeheersingswerken zoals hoger opgesomd uitgevoerd. Gezien de afvoer nog niet optimaal kon verlopen afwaarts de Westerplas (o.a. door de stremmende sifons/duikers en het nog niet aanwezig zijn van de permanente pompinstallatie) was het beter om de uitlaat van de Westerplas richting binnendijks gebied nog enigszins te beperken opdat zich daar geen (kritische) overstromingen zouden voordoen. Zoals hoger vermeld, is een gevolg van een beperking van de afvoer van de Westerplas, een grotere vulling (en dus frequentere hogere waterpeilen) in het wachtbekken.

De afwatering van het stelsel was dus tijdens deze periodes nog niet sluitend, en kon daardoor niet optimaal werken, want – zoals vermeld in de brief van 17/05/2016 – functioneert het stelsel pas indien alle schakels van de ketting intact zijn.

Bij de vermelde hoogwaterperiodes deden zich – volgens onze informatie – binnendijks (tussen Westerplas en Oosterdijk) echter geen kritische overstromingen voor.

Bij verschillende evaluaties van het systeem aan de hand van metingen en ervaringen werden aanpassingen aan het stelsel voorgesteld (en doorgevoerd), alsook werden suggesties gedaan om de procedure in het draaiboek bij te stellen zodat het waterbeheersingssysteem nog robuuster zou kunnen zijn en het risico op wateroverlast nog zou doen reduceren.

Een nog meer gedetailleerde modelleringsstudie (zoals zal uitgevoerd worden in opdracht van ons bestuur) zal nog verder nagaan wat de robuustheid is van de uitgewerkte waterbeheersingsmaatregelen en het gehanteerde protocol te Hooglatem en dit op basis van het specifieke neerslag-afvoergedrag van het stroomgebied.

Sinds het volledig afwerken van de waterbeheersingswerken, is enkel een volledige vulling van de Westerplas gebeurd tijdens de hoogwaterperiode van 27/08/2014. In het kader van de studie van het nabijgelegen gebied van de Scheidbeek werd vastgesteld dat de neerslag van deze periode een terugkeerperiode kende van ca. eens in de 25 jaar. Met andere woorden, de neerslag die in deze periode gevallen is, is eerder uitzonderlijk te noemen en benadert de ontwerpnorm voor de waterbeheersingsinfrastructuur zoals aangelegd in dit gebied. Bij dergelijke neerslag is het dus niet verwonderlijk dat de infrastructuur (het wachtbekken, bufferzones, waterlopen en de pompinstallatie) hun volle capaciteit gebruikt hebben. Bij deze hoogwaterperiode hebben zich daarenboven geen kritische overstromingen voorgedaan (volgens onze informatie enkel water op straat en dit veroorzaakt door beperkte capaciteit van het rioleringsstelsel), wat aantoont dat het binnendijkse gebied reeds voor dergelijke hevige neerslaggebeurtenis van wateroverlast wordt gevrijwaard.

## 2) Hoge waterpeilen in de Westerplas veroorzaken stroomopwaarts wateroverlast

In een dergelijk vlak stroomgebied kunnen hoge waterpeilen door opstuwing in het wachtbekken, zich inderdaad doorzetten naar opwaarts gelegen gebieden.

Bij extreme omstandigheden is het – ons inziens – verdedigbaar dat niet-kritische overstromingen (overstromingen waarbij geen harde infrastructuur zoals huizen bedreigd worden) zich voordoen in de opwaartse, landelijkere gebieden ten voordele van de beperking van kritische overstromingen in de bebouwde zone afwaarts de Westerplas.

Wanneer ten behoeve van de bescherming van de afwaartse woonwijk echter de noodoverlaat verhoogd wordt (zoals bijvoorbeeld het geval was tijdens de storm van november 2010), dan kan weliswaar meer water geborgen worden in de Westerplas en wordt op die manier het overstromingsrisico afwaarts beperkt, maar heeft dit wel als gevolg dat er zich grotere opstuwing naar opwaarts kan voordoen met (niet- of minder kritische) overstromingen opwaarts de Westerplas tot gevolg.

Ook hier geldt dat een goede afstemming nodig is tussen maximaal toelaatbaar vulpeil (en bijhorende opstuwing) ingesteld door keuze van de noodoverlaat, lediging van het bekken, doorvoercapaciteit doorheen het ingepolderde gebied en afvoermogelijkheid ter hoogte van de Oosterdijk.

Zoals gesteld onder punt 1) hebben zich een aantal hoogwaterperiodes voorgedaan waarbij het stelsel nog niet optimaal functioneerde (enerzijds door beperkte doorvoer van het bekken, maar anderzijds ook door instellen van hoger peil van de noodoverlaat) waardoor de Westerplas zich blijkbaar te hoog vulde met (niet-kritische) wateroverlast opwaarts de Westerplas tot gevolg.

Wanneer echter het peil van de noodoverlaat op 7m TAW gehouden wordt en de doorvoer van de Westerplas afgestemd wordt op het beschikbare buffervolume, zal deze opstuwing zich slechts zelden en beperkt voordoen, zoals bijvoorbeeld bij de hoogwaterperiode van augustus 2014 waarbij neerslag in het stroomgebied een retourperiode van 25 jaar kende.

## 3) Permanent versnelde lediging Westerplas

Zoals hoger gesteld, dient voor een optimale werking van de Westerplas een juist ledigingsdebiet vooropgesteld te worden. Uit de aangehaalde ervaringen blijkt dat men gebruik moet maken van de twee doorvoeropeningen om de vulling van de Westerplas niet te snel te laten gebeuren opdat enerzijds de buffercapaciteit ter beveiliging van de wijk Hooglatem niet te snel zou vol zitten en anderzijds opdat niet te frequent opstuwing naar opwaarts zou voorkomen. Hoe robuust deze instelling is (d.w.z. voor welke terugkeerperiode dit geldig is), zal o.a. ook geanalyseerd worden in de nog op te starten modelleringsstudie in opdracht van ons bestuur.

Eventueel dient dus de bediening (protocol) aangepast te worden naar deze ervaringen en eventuele latere berekeningen inzake de optimale vulling van de Westerplas.

Bij het ophouden van water in de Westerplas, dient er gestreefd te worden naar een afknijpdebiet of vertraagde lozing van de Westerplas dat tussendijks geen wateroverlast veroorzaakt (in combinatie met bijkomend tussendijks debiet) en dat ter hoogte van de Oosterdijk kan afgevoerd worden (hetzij gravitair, hetzij via de pompinstallatie). Op die manier wordt het hemelwater zo veel mogelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd (voor het beoogde veiligheidsniveau/terugkeerperiode).

Gezien bij de aangehaalde hoogwaterperiodes in de wijk Hooglatem zich geen kritische overstromingen voorgedaan hebben, kan gesteld worden dat de combinatie van opwaarts vasthouden van hemelwater in de Westerplas, vertraagde lozing van de Westerplas, buffering in binnendijks gebied en afvoermogelijkheid ter hoogte van de Oosterdijk (hetzij gravitair, hetzij met de pompinstallatie) ervoor zorgen dat het overstromingsrisico er beperkt wordt.

De ervaring heeft geleerd dat voor een betere benutting van de Westerplas (zonder te frequente (over)vulling) wel een groter knijpdebiet nodig is dan vooropgesteld in de oorspronkelijk voorziene noodprocedure. Dit groter knijpdebiet geeft echter geen aanleiding tot moeilijkheden binnendijks, mede door de aanwezigheid van de pompinstallatie.

De noodprocedure wordt in die zin best aangepast waarbij een optimale afstemming gebeurt tussen knijpdebiet en vulling van de Westerplas.

## 4) Permanente pompinstallatie

Zoals voorheen reeds uitgebreid becommentarieerd, staat of valt de optimale werking (voor bepaald veiligheidsniveau) van de waterbeheersingsinfrastructuur voor dit ingepolderd gebied met een goede afstemming tussen werking Westerplas, toevoer en berging binnendijks en afvoermogelijkheden afwaarts.

De aanwezige pompinstallatie zorgt ervoor dat buffercapaciteit van de Westerplas optimaal kan ingezet worden gezien de pomp in staat is om het knijpdebiet (samen met het bijkomende binnendijkse debiet) af te voeren waardoor het risico op wateroverlast beperkt wordt en dit bij periodes waarin gravitaire waterafvoer niet mogelijk of moeilijk is.

De pompinstallatie is namelijk nodig bij hoge waterpeilen op het afwaarts stelsel. De kans dat dergelijke hoge waterpeilen (veroorzaakt door de Leie) zich in de toekomst nog zullen voordoen, zal in de toekomst worden beperkt door de in aanbouw zijnde afsluitconstructie ter hoogte van de monding van de Rosdambeek in de Leie (voltooiing werken voorzien eind 2016). Het gebruik van de pompinstallatie zal echter niet overbodig worden, want er zullen zich nog situaties kunnen voordoen waarbij hoge waterpeilen veroorzaakt worden door verhoogde waterafvoer van de Duivebeek.

#### 5) Afspraken inzake het beheer en eventuele overdracht van infrastructuur

In de brief van 25/11/2013 wordt door de gemeente aangehaald dat er geen formele afspraken zijn gemaakt inzake beheer en overdracht van de waterbeheersingsinfrastructuur waarbij aangevuld wordt dat volgens de gemeente het beheer niet in handen kan blijven van een private vennootschap.

In de geldende wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967 wordt in het artikel 9 vermeld dat infrastructuur op de waterloop gebouwd door een privé-persoon onderhouden dient te worden door deze initiatiefnemer. De infrastructuur gebouwd te Hooglatem voldoet in die zin aan deze wettelijke bepalingen gezien deze momenteel beheerd en onderhouden wordt door de initiatiefnemer en in die zin bestaat er dus wel degelijk een formele regeling voor onderhoud en beheer van de infrastructuur.

Daarenboven werd in het verleden door ons bestuur als waterbeheerder van deze waterlopen aangeboden om beheer en onderhoud van deze infrastructuur (formeel) over te nemen, dit onder voorwaarde dat dit kosteloos zou overgedragen worden. Tot op heden werd nog niet ingegaan op dit aanbod.

#### **Besluit**

De impact op het watersysteem door de voorliggende verkaveling is –ons inziens – minimaal gezien:

- 1) De gronden die in fase 1A verkaveld worden, de hoogst gelegen delen zijn die niet ingekleurd zijn als recent overstroomd gebied op de overstromingskaarten. Het project is aldus overstromingsveilig enerzijds en neemt geen ruimte voor water in anderzijds
- 2) De fase 1A voldoende bronmaatregelen voorziet zodat de waterhuishouding in de omgeving niet nadelig wordt beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling, gezien deze maatregelen ervoor zorgen dat het water van het project opgevangen en vertraagd afgevoerd wordt
- 3) De waterbeheersingsmaatregelen in het gebied (ter bescherming van de bestaande bebouwing) intussen volledig uitgevoerd en werkzaam zijn.

Door het inpolderen van de wijk Hooglatem en het bouwen van de bijhorende waterbeheersingsinfrastructuur werd deze wijk al meermaals tegen wateroverlast beschermd. De metingen en vaststellingen tijdens hoogwaterperiodes leerden dat het waterbeheersingssysteem (infrastructuur en bijhorend protocol) hun nut bewezen hebben (geen kritische overstromingen meer), maar soms echter suboptimaal werkten (frequente vulling Westerplas, aanpassing vertraagde afvoer Westerplas en werking pompinstallatie). Aan de hand van metingen, vaststellingen en evaluaties (en ook de toekomstige studie) dient verder gewerkt te worden aan een optimale instelling en bediening van dit systeem.

De hoger vermelde voorwaarde zoals voorzien in het gewestelijk RUP voorziet dat dit ook voor de toekomst verder geëvalueerd wordt, waardoor garantie bestaat dat voor de toekomst werk zal gemaakt worden van optimalisatie van het systeem.

- 4) Het formele beheer en onderhoud van de waterbeheersingsinfrastructuur wordt geregeld door de wet op de onbevaarbare waterlopen.

#### **Conclusie**

Gunstig advies wordt verleend. ...".

In deze titel dient het effect van de verkaveling op het watersysteem beoordeeld. Uitgangspunt binnen het ontwerp van de verkaveling is om de druk op het lager gelegen regenwatersysteem niet te verhogen.

Uit de adviezen kan worden afgeleid dat het effect van voorliggende verkaveling op de plaatselijke waterhuishouding te verwaarlozen is. De omliggende waterproblematiek staat in directe relatie met de waterstanden in de Leie, hierop heeft voorliggende verkaveling een nauwelijks invloed.

Verder 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, zie punt 1.3, 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.

Uit de aangehaalde adviezen blijkt dat de aandachtspunten om overstromingsvrij te bouwen dienen vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Hiermee rekening houdende worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad.

Voorliggende aanvraag tot verkavelingsvergunning doorstaat de watertoets, mits naleven van de adviezen en de erin opgenomen voorwaarden.

## 2.2 De juridische aspecten

...

De gemeente handhaaft haar standpunt dat er geen actuele en grondige evaluatie van de effecten van de uitgevoerde waterbeheersingswerken beschikbaar / mogelijk is.

*De dienst integraal waterbeleid weerlegt in het advies van 8 september 2016 de door de gemeente opgeworpen argumenten.*

*Uit de adviezen kan worden afgeleid dat de beoogde waterbeheersingswerken in Hooglatem pas volledig waren vanaf juni 2014 en werkzaam zijn. Voor deze datum waren nog niet alle waterbeheersingswerken zoals beschreven in het oorspronkelijke masterplan / aquafinstudie uitgevoerd of in optimale werking.*

*Uit de adviezen blijkt ook dat na uitvoering de werken worden geëvalueerd en dat aanpassingen worden doorgevoerd. Verder blijkt uit het advies dat aan de hand van metingen, vaststellingen, evaluaties en toekomstige studie verder dient gewerkt aan een optimale instelling en bediening van het ontworpen watersysteem.*

*Het RUP legt een fasering van de werken op, de uitvoering van waterbeheersingswerken en de evaluatie van de maatregelen. Bij de opmaak van het RUP is ervan uitgegaan dat de aanpak van de waterproblematiek op zijn minst gezegd niet eenvoudig is / zal zijn en een constante evaluatie noodzakelijk zal zijn. Uit de vergunningshistoriek en verschillende adviezen blijkt dat hieraan ruimschoots tegemoet gekomen wordt.*

*Tot op heden is de waterproblematiek in het plangebied sterk verbeterd. Enkel is er nog sprake van het overschrijden van het kritiek volume in de Westerplas op 27 augustus 2014.*

*Deze “kritieke periode” wordt door de dienst Integraal Waterbeleid als volgt beoordeeld: “Sinds het volledig afwerken van de waterbeheersingswerken, is enkel een volledige vulling van de Westerplas gebeurd tijdens de hoogwaterperiode van 27/08/2014. In het kader van de studie van het nabijgelegen gebied van de Scheidbeek werd vastgesteld dat de neerslag van deze periode een terugkeerperiode kende van ca. eens in de 25 jaar. Met andere woorden, de neerslag die in deze periode gevallen is, is eerder uitzonderlijk te noemen en benadert de ontwerpnorm voor de waterbeheersingsinfrastructuur zoals aangelegd in dit gebied. Bij dergelijke neerslag is het dus niet verwonderlijk dat de infrastructuur (het wachtbekken, bufferzones, waterlopen en de pompinstallatie) hun volle capaciteit gebruikt hebben. Bij deze hoogwaterperiode hebben zich daarenboven geen kritische overstromingen voorgedaan (volgens onze informatie enkel water op straat en dit veroorzaakt door beperkte capaciteit van het rioleringsstelsel), wat aantoont dat het binnendijkse gebied reeds voor dergelijke hevige neerslaggebeurtenis van wateroverlast wordt gevrijwaard.”.*

*Verder wordt in het advies vermeld dat: “Om het volledige stroomgebied te beschermen tegen de hoge Leiepeilen wordt door ons bestuur in samenwerking met W&Z nv momenteel een afsluitconstructie en bijhorend pompgemaal gebouwd ter hoogte van de monding van de Rosdambeek in de Leie. Dit zal de kerende werking van de Oosterdijk en ook de frequentie van werking van het pompgemaal aan de Oosterdijk doen afnemen waardoor het gebied Hooglatem extra beveiligd wordt tegen de invloeden van het hoge Leiepeil. De bouw van deze afsluitconstructie en pompgemaal zal eind 2016 voltooid zijn.”.*

*Uit dit alles dient besloten dat binnen het plangebied diverse structurele maatregelen genomen zijn betreffende de waterproblematiek. De meeste maatregelen zijn reeds uitgevoerd en hebben hun deugdelijkheid bewezen. Verder staat vast dat een constante evaluatie plaatsvindt en dat hieraan indien nodig bijkomende maatregelen worden gekoppeld.*

*Bijgevolg is de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.*

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*In globo kan gesteld worden dat kan aangesloten worden bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Gelet op de schaal van de verkaveling en het voorziene aantal loten kan bezwaarlijk meegegaan worden in de bezwaren van appellanten dat de draagkracht van de Keistraat overschreden zal worden.*

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

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

*Een dergelijke ordening vormt een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling. ...*

Na de hoorzitting van 27 september 2016 beslist de verwerende partij op 27 oktober 2016 om een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij oordeelt eensluidend met het verslag van haar ambtenaar dat de aanvraag de watertoets doorstaat en in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening andersluidend, en wel als volgt:

“ ...

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*In globo kan gesteld worden dat kan aangesloten worden bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Gelet op de schaal van de verkaveling en het voorziene aantal loten kan bezwaarlijk meegegaan worden in de bezwaren van appellanten dat de draagkracht van de Keistraat overschreden zal worden.*

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

#### *1) Inpasbaarheid en bouwdichtheid*

*Inzake de functionele inpasbaarheid en de bouwdichtheid van de vergunningsaanvraag moet verwezen worden naar de richtinggevende waarden voor het woonuitbreidingsgebied, die zijn vastgesteld in het gewestelijk RUP “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” en het Masterplan voor Hooglatem.*

##### *a) Bouwdichtheid*

*Uit de bepalingen van het gewestelijk RUP blijkt dat in het woonuitbreidingsgebied te Sint-Martens-Latem 450 wooneenheden moeten gebouwd worden. De omstandigheid dat de bouwdichtheid van de verkavelingsaanvraag 12 wooneenheden/hectare bedraagt, kadert binnen de visie ter ontwikkeling van het volledige woonuitbreidingsgebied (gemiddeld 10 wooneenheden per hectare, is bijgevolg geen maximum) en wordt in de verkavelingsaanvraag duidelijk aangegeven aan de hand van de woningen en dichtheid per verkavelingsfase.*

##### *b) Inpasbaarheid*

*De eengezinswoningen in de verkavelingsaanvraag worden allen aan de hand van woonclusters met verschillende woontypologieën ingepast in de bestaande bebouwing, zodat deze eengezinswoningen daarbij ruimtelijk aansluiten. Zo wordt ter bevordering van de compatibiliteit met de bestaande verkavelingen en bestaande voorzieningen, de gesloten bebouwing eerder voorzien aan de zijde van de Keistraat en de open bebouwing bevindt zich aan de zijden van Twee Dreven en Tussen Beken.*

*In zijn verslag werpt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit geldt volgens de PSA in het bijzonder voor de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63. Een dergelijke ordening vormt volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling.*

*Aanvraagster geeft aan bereid te zijn de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 uit de verkaveling te laten sluiten, terwijl voor de resterende loten met gesloten bebouwing van type IV een voorwaarde kan gekoppeld worden aan de verkavelingsvergunning inzake bouwdiepte in relatie tot de achterperceelsgrens. Dit standpunt kan worden bijgetreden.*

*Het opleggen van een voorwaarde inzake een verplichte tuinzone van 10 meter van de achterste perceelsgrens tot aan de woning (met inbegrip van de zone voor uitbreiding) garandeert voorts voor de*

woningen type IV voldoende de eisen voor de privacy van aanpalende eigenaars en ter garantie van voldoende woonkwaliteit.

## 2) Woonkwaliteit

Appellanten werpen op dat de verkaveling onvoldoende woonkwaliteit zou bieden aan bewoners van de verkaveling en omwonenden.

De grootte van de bouwkvavels stemt echter overeen met de huidige verkavelingstendens in kleinere en betaalbare loten bouwgrond, teneinde te kunnen wonen in eigen streek. In het schrijven van het college van burgemeester en schepenen dd. 25 november 2013 wordt daarnaast gewezen op het beeldkwaliteitsplan dat in opmaak zou zijn. Dit betreft geen thans goedgekeurd, noch verordenend document dat als weigeringsmotief kan worden weerhouden.

De inplanting van de gebouwen toont bovendien aan dat voor elke individuele bouwkvavel ook de tuinzone voldoende oppervlakte bedraagt, zodanig dat moet worden vastgesteld dat de bouwkvavels in de verkavelingsaanvraag wel degelijk over voldoende kwaliteit beschikken, mits uitsluiting van de voormelde loten 7-13 en loten 61-65.

## 3) Mobiliteit

Appellanten menen dat de verkavelingsaanvraag een ontoelaatbare verzwaring van de mobiliteit in Hooglatem zal met zich meebrengen.

Er dient in dat opzicht gewezen te worden op de stedenbouwkundige vergunning dd. 2 mei 2011 tot het aanleggen van wegenis- en rioleringswerken die werd verleend aan NV Hooglatem. Daarbij werden twee ontsluitingswegen voor de verkaveling voorzien langs de Keistraat.

De verkavelingsaanvraag kadert voor wat betreft het mobiliteitsaspect binnen het gemeentelijk mobiliteitsplan (2004, geactualiseerd in 2016, GR 30 mei 2016) en het verwachtingspatroon van toenemende verkeersbewegingen. Uit het mobiliteitsplan mag blijken dat: "Op zich zijn de te verwachten intensiteiten voor de onderzochte straten (behoudens de N43) niet dramatisch hoog. Er is zeker nog geen probleem van filevorming te verwachten in de Keistraat, Moeistraat en Twee Dreven". In het richtinggevend gedeelte van het geactualiseerd mobiliteitsplan wordt dan ook voor wat betreft de eerste fase van de ontwikkeling van het randstedelijk woongebied geoordeeld: "Beslist beleid in De Pinte en deel langs Keistraat tussen Moeistraat en Twee Dreven".

Zoals ook uit de mobiliteitsstudie blijkt die gevoegd werd bij de verkavelingsaanvraag, worden met betrekking tot de verkeersafwikkeling van de verkaveling echter geen problemen verwacht. Het centrale wandel- en fietspad in de verkaveling, met toekomstige ontsluiting over de Nazarethbeek, zorgt er bovendien ook voor dat er voldoende ontsluiting is voor de zwakke weggebruiker.

## 4) Kwaliteit van de groenaanleg

Volgens appellanten wordt in de verkavelingsaanvraag onvoldoende groen voorzien en is deze enkel gericht op economische maximalisatie.

Er dient te worden vastgesteld dat het groenplan in de verkavelingsaanvraag wel degelijk beantwoordt aan de richtlijnen van het masterplan 'Hoog-Latem' en de flora en fauna in de omgeving van de verkavelingsaanvraag weerspiegelt. Zo laat Sint-Martens-Latem zich bijvoorbeeld kenmerken door lanen met beplanting van zwarte elzen aan de zijden en dit wordt tevens voorzien in de verkaveling.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien ook in een 'plantrecht op de rooilijnen', waardoor op de rooilijnen tussen openbaar en privaat domein meidoornhagen geplant worden. Zelfs de afsluitingen van de parkeerplaatsen worden in beukhaag opgericht. Ook de wadi aan de zijde van de Keistraat en aan de zijde van Vlieguit in combinatie met de grachten langsheen de lanen kaderen in de aandacht voor groenvoorzieningen en de overname van de bestaande fauna en flora in de omgeving.

Op basis van bovenvermelde overwegingen kan worden besloten dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de vigerende wettelijke en reglementaire bepalingen en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

- Specifiek nog met betrekking tot uitsluiting:

*In zijn verslag werpt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in al te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit geldt volgens de PSA in het bijzonder voor de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63. Een dergelijke ordening vormt volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een onaanvaardbaar onevenwicht met enerzijds de omliggende terreinen waar ze aan palen, en anderzijds de andere, aanzienlijk ruimere loten binnen de voorgestelde verkaveling.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in zijn arrest van 28 juni 2016 aangegeven dat het allerm minst duidelijk is of het opleggen van de voorwaarden bedoeld is om tegemoet te komen aan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de achtertuinstroken van de loten voor gesloten bebouwing en nog minder duidelijk hoe deze voorwaarden er kunnen aan tegemoet komen. Aanvraagster geeft aan bereid te zijn de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 uit de verkaveling te laten sluiten.*

*Er dient te worden vastgesteld dat deze loten twee op zichzelf staande clusters vormen in het verkavelingsontwerp met een verschillende verschijningsvorm ten opzichte van de aanpalende percelen, zowel binnen als buiten de verkaveling (gesloten t.o.v. open bebouwing).*

*Met het uitsluiten van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65, wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hieromtrent.*

*Anderzijds kan worden vastgesteld dat niettemin een ruimtelijk aaneensluitend geheel van de eerste fase van het gewestelijk RUP wordt ontwikkeld. De uit te sluiten clusters van loten zijn bovendien gelegen langsheen de insteekwegen van de verkaveling.*

*De desbetreffende gronden kunnen bijgevolg een vanuit ruimtelijk oogpunt in de toekomst een aangepaste invulling krijgen, zonder dat de uitsluiting thans de realisatie van deze twee clusters of het grootste deel van de verkaveling hypothekeert.*

*De uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 kan bijgevolg worden aanvaard en de toekomstige invulling van deze loten is niet ipso facto onontbeerlijk voor de beoordeling van de onderhavige vergunningsaanvraag.*

*Voor de resterende loten met gesloten bebouwing van type IV kan een voorwaarde gekoppeld worden aan de verkavelingsvergunning inzake bouwdiepte in relatie tot de achterperceelsgrens.*

*Het opleggen van een voorwaarde inzake een verplichte tuinzone van 10 meter van de achterste perceelsgrens tot aan de woning (met inbegrip van de zone voor uitbreiding), komt eveneens tegemoet aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, garandeert voor de woningen type IV voldoende de eisen voor de privacy van aanpalende eigenaars en dient ter garantie van afdoende woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners.*

*Het opleggen van de voorwaarde inzake een verplichte tuinzone van 10 meter van de achterste perceelsgrens tot aan de woning is in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, gezien deze geen wijzigingen uitmaakt die een afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, maar tegemoet komt aan de uitgebrachte adviezen en aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, kennelijk toekomstige zaken betreft én deze wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen (zie RvVb/A/1617/0107 van 27 september 2016).*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Verzoekster is de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg. Het beroep waar de bestreden beslissing betrekking op heeft, is een beroep tegen de beslissing van verzoekster.*

*Het besluit waarvan verzoekster in huidige procedure de vernietiging vraagt, gaat regelrecht in tegen het advies van verzoekster van 2 augustus 2016. Verzoekster had dit negatief advies uitgebracht omdat de feiten haar daartoe noopten.*

*Sedert de initiële vergunningsbeslissing van verzoekster van 23 december 2011 zijn belangrijke immers nieuwe feitelijke gegevens aan het licht gekomen en hebben zich meerdere keren problemen van wateroverlast voor gedaan.*

*Verzoekster heeft hierop zowel de NV Hooglatem als de deputatie aangeschreven op 12 november 2013. In deze briefwisseling werd gesteld dat de evaluatie van de waterbeheersing eind 2010 niet langer geldig kon zijn. Meer in het bijzonder stelde verzoekster onder andere uitdrukkelijk de vraag naar de capaciteit van de Westerplas als bekken.*

*In een navolgende brief van 25 november 2013 heeft verzoekster aan de deputatie zelfs laten weten dat de gevraagde vergunning op dat moment niet kon worden verleend omdat een aantal elementen niet duidelijk waren of niet geregeld waren.*

*In Uw arrest van 28 juni 2016 heeft Uw Raad het tweede middel van de verzoekende partijen (derden) precies gegrond verklaard omdat de deputatie niet op de argumentatie van verzoekster had geantwoord.*

*Door een middel aan te nemen dat gesteund is op het standpunt van verzoekster dat de vergunning niet (langer) kon worden verleend, heeft Uw Raad impliciet aangegeven dat verzoekster kan en mag nastreven dat de vergunning op heden niet meer kan worden verleend.*

*Verzoekster heeft vervolgens geheel consequent met haar opmerkingen uit 2013 op 2 augustus 2016 opnieuw advies uitgebracht bij de deputatie met de volgende duidelijke conclusie:*

*“Op heden wordt er bijgevolg niet voldaan aan het verordenend voorschrift inzake waterbeheersing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’.”*

*Verzoekster adviseerde dus de vergunning niet te verlenen. Het spreekt voor zich dat verzoekster er dan ook belang bij heeft een besluit dat deze vergunning toch toekent, aan te vechten.*

*Nu verzoekster een rechtstreeks bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan is, beschikt zij ook over het wettelijk vereiste belang zoals voorzien in artikel 4.8.11 § 1, 2° V.C.R.O..*

*Verzoekster voldoet aan de voorwaarde uit artikel 4.8.11. V.C.R.O..*

*Het beroep is ontvankelijk wat het belang van verzoekster betreft.*

*... ”*

De tussenkomende partij werpt op:

*“ ...*

*Tussenkomende partij betwist ten eerste de ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot nietigverklaring dat wordt ingediend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem.*

*Uw Raad dient namelijk vast te stellen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem, thans voor het eerst verzoekende partij voor uw Raad, met betrekking tot voorliggende verkavelingsvergunning:*

- 1) Op datum van 23 december 2011, in navolging van zowel haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar alsook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de verkavelingsvergunning verleend heeft aan tussenkomende partij strekkende tot het realiseren van een verkaveling met wegenis aanleg en 65 kavels voor eengezinswoningen op een terrein gelegen te Sint-Martens-Latem, Keistraat zn, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie B, nrs. 887a, 889 en deel nrs. 886a, 888e, 891c, 901a, 902a, 904k en 910.*

*Daarbij omtrent artikel 1 van het GRUP en het uitvoeren van de “nodige waterbeheersingswerken”, expliciet stellende dat:*

*“ ...*

*Vergunning kan worden afgeleverd gezien er voldaan werd aan alle bepalingen opgenomen in het GRUP. De opgelegde voorwaarden inzake stedenbouwkundige voorschriften zijn van aard om grotendeels tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren. De voorwaarden inzake waterhuishouding bekrachtigen de informeel gemaakte afspraken tussen de aanvrager en de gemeente inzake waterbeheersing, meer bepaald het respecteren van het draaiboek ingeval van dreigende wateroverlast (bijlage A Eindevaluatie waterhuishouding hooglatem door hydroscan dd. 16.09.2010). Zowel uit de eindevaluatie van de waterhuishouding als uit de herhaalde empirische vaststellingen bleek duidelijk dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken en de toepassing van het voormeld draaiboek van aard zijn om de woningen, bestaande en te realiseren, in de woonwijk Hooglatem te vrijwaren van wateroverlast, wat nu reeds meerdere jaren het geval blijkt.*

*... ”*

*Uit voorgaande mag genoegzaam blijken dat verzoekende partij dd. 23 december 2011 reeds van oordeel was dat de verkavelingsvergunning kon worden afgeleverd aangezien er werd (en nog steeds wordt) voldaan aan de bepalingen van het GRUP én duidelijk bleek dat de uitgevoerde waterbeheersingswerken de bestaande en de te realiseren woningen in het gebied Hooglatem vrijwaren van wateroverlast.*



- 2) *Dat verzoekende partij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd dd. 2 mei 2011 voor het aanleggen voor de riolerings- en wegeniswerken binnen de omschrijving van onderhavige verkaveling.*

*...*

*Ook aldaar werden door verzoekende partij klaarblijkelijk geen problemen of voorbehouden geformuleerd inzake de overeenstemming van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de toepasselijke voorschriften van het GRUP en de uitvoering van de nodige waterbeheersingswerken, zoals mag blijken uit bovenstaand uittreksel.*

*Aan tussenkomende partij werd door verzoekende partij bovendien ook nog een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een elektriciteitscabine, zonder opmerkingen inzake het GRUP.*

- 3) *Nadien heeft verwerende partij tot tweemaal toe het beroep van derden-beroepsindieners verworpen en aan tussenkomende partij de verkavelingsvergunning verleend. Met name op datum van 7 juni 2012 en vervolgens nogmaals op datum van 16 januari 2014.*

*Verzoekende partij heeft tegen géén enkel van voorgaande deputatiebesluiten een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij uw Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

- 4) *In het verzoekschrift beroept verzoekende partij zich in eerste instantie op haar advies dd. 2 augustus 2016.*

*Uw Raad dient vast te stellen dat verzoekende partij in het kader van onderhavige verkavelingsaanvraag geen adviesverlenend orgaan uitmaakt in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO en zij haar belang niet rechtmatig kan enten op deze bepaling.*

- 5) *Voorts verwijst verzoekende partij naar “belangrijke immers (sic.) nieuwe feitelijke gegevens aan het licht gekomen” en meerdere keren problemen van wateroverlast die zich zouden hebben voorgedaan. Deze beweerdelijke nieuwe gegevens en/of wateroverlast (dewelke ten zeerste wordt betwist door tussenkomende partij) dateren allen van vóór de beslissing van verwerende partij dd. 16 januari 2014. Dit mag onder meer blijken uit de verwijzing van verzoekende partij naar haar schrijvens resp. dd. 12 november 2013 en 25 november 2013.*

*Verzoekende partij kon destijds, zijnde na de beslissing van verwerende partij dd. 16 januari 2014, reeds een verzoekschrift tot nietigverklaring hebben ingediend wegens het niet vermelden / behandelen van de opgeworpen bezwaren.*

*Zij heeft dit echter nagelaten en brengt op heden in het verzoekschrift geen nieuwe “feitelijke gegevens” of wateroverlast naar voor die haar thans wel nog het rechtens vereiste belang zou verschaffen bij een verzoek tot nietigverklaring.*

*Integendeel, in het advies van 2 augustus 2016 worden louter de eerder ingenomen standpunten herhaald, standpunten waarvoor zij het in een vorig stadium klaarblijkelijk niet nodig vond om een nietigheidsprocedure in te stellen bij uw Raad tegen de beslissing van verwerende partij dd. 16 januari 2014.*

- 6) Tot slot poogt verzoekende partij haar belang te enten op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO als een bij het dossier betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan.

*Dit ondanks voorgaande waaruit enerzijds mag blijken dat zij, als vergunningsverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg zélf de verkavelingsvergunning heeft verleend stellende dat reeds meerdere jaren de waterbeheersingswerken hun nut hadden bewezen en werd voldaan aan artikel 1 van het GRUP, en anderzijds tot tweemaal toe heeft nagelaten een verzoek tot nietigverklaring in te dienen bij uw Raad ondanks dat verwerende partij tweemaal de verkavelingsvergunning had verleend.*

*Het mag duidelijk zijn dat, zelfs wanneer verzoekende partij een bij het dossier betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan uitmaakt, een verzoek tot nietigverklaring niet zonder meer ontvankelijk is.*

*Zo mag uit de memorie van toelichting bij de VCRO duidelijk blijken dat een vergunningsverlenend bestuursorgaan een beroep bij uw Raad kan instellen indien “het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing hervormd zag door de deputatie”.*

*In deze is echter geen sprake van ‘een hervorming’ van de beslissing van verzoekende partij in eerste aanleg.*

*Integendeel, verwerende partij heeft net als verzoekende partij de verkavelingsvergunning verleend en dit tot driemaal toe (!), waarbij verzoekende partij vorige tweemaal zich niet genoodzaakt zag om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen. De omstandigheid dat derden zich wel tot uw Raad hebben gewend, doet aan voorgaande geen afbreuk.*

*Verzoekende partij heeft aldus in het verleden reeds meermaals nagelaten zich tot uw Raad te wenden na eerdere beslissingen van verwerende partij, waarbij tot de overeenstemming van de aanvraag met artikel 1 van het GRUP werd besloten en werd geoordeeld dat de nodige waterbeheersingswerken werden uitgevoerd.*

- 7) *Uit voorgaande mag genoegzaam blijken dat verzoekende partij haar belang bij onderhavige procedure niet dienstig kan enten op artikel 4.8.11 VCRO en zij geenszins in haar verzoekschrift uiteenzet waarom zij thans enig belang zou hebben, in tegenstelling tot vorige keren, bij het indienen van een verzoek tot nietigverklaring bij uw Raad.*

*Het verzoek tot nietigverklaring uitgaande van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan het vereiste decretaal belang, dat in haar hoofde minstens niet meer als actueel en ernstig kan worden beschouwd.*

*Uw Raad zal dan ook het verzoek tot nietigverklaring van verzoekende partij als onontvankelijk willen verwerpen.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Het standpunt van de tussenkomende partij berust duidelijk op een gebrekkige lezing van het verzoekschrift.*

*In het inleidende verzoekschrift heeft verzoekster wel degelijk uiteengezet welk belang zij heeft bij huidig beroep tot nietigverklaring. Verzoekster verwijst naar de pagina's 16 en 17 van haar inleidend verzoekschrift en meer in het bijzonder naar het hoofdstuk 2.2. met als titel "Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekster". Veel duidelijker kan verzoekster niet aankondigen waar zij haar belang bij deze procedure omschrijft. Het is dan ook werkelijk onbegrijpelijk dat de tussenkomende partij stelt dat verzoekster niet zou uiteenzetten waarom zij enig belang heeft bij huidige procedure.*

*Evenmin kan de tussenkomende partij gevolgd worden waar zij stelt dat verzoekster geen belang zou kunnen hebben doordat verzoekster op 23 december 2011 een verkavelingsvergunning afleverde en op 2 mei 2011 een bouwvergunning voor de riolerings- en wegeniswerken. Verzoekster heeft in haar inleidend verzoekschrift immers duidelijk gesteld dat er zich sedert de initiële vergunningsbeslissing van verzoekster van 23 december 2011 meerdere keren problemen van wateroverlast hebben voor gedaan en dat er intussen belangrijke nieuwe feitelijke gegevens aan het licht zijn gekomen met betrekking tot de waterbeheersing in de zone waarop de bestreden beslissing slaat.*

*De tussenkomende partij is blijkbaar van oordeel dat verzoekster met nieuwe relevante gegevens geen rekening zou mogen houden en deze informatie niet zou mogen meedelen aan de vergunningverlenende overheid in graad van beroep. Deze visie druist regelrecht in tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zo is het precies de essentie van het zorgvuldigheidsbeginsel dat de overheid met alle relevante feiten rekening houdt bij het nemen van haar beslissing:*

*...*

*Verzoekster kon dus wel degelijk haar bijkomende nieuwe kennis als lokaal bestuur meedelen aan verwerende partij. Dit wordt ook uitdrukkelijk erkend door Uw Raad in het vernietigingsarrest van 28 juni 2016.*

*Wanneer verzoekster als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, kennis krijgt van nieuwe bepalende informatie, moet zij die ter kennis brengen aan de vergunningverlenende overheid in graad van beroep, zoals verzoekster heeft gedaan.*

*Het spreekt daarbij voor zich dat verzoekster door de nieuwe informatie die zij bekwaam, en waar zij rekening moet mee houden, thans mag nastreven dat de aangevraagde vergunning niet zou worden verleend omdat zij strijdig is met de basisprincipes van de goede ruimtelijke ordening. Door het advies dat zij uitbracht aan de verwerende partij heeft verzoekster duidelijk gemaakt dat op basis van de haar thans gekende gegevens de aangevraagde vergunning niet langer kan worden verleend. Precies om die reden heeft zij ook consequent beslist om de bestreden beslissing aan te vechten.*

*Tot slot doet het feit dat verzoekster de door verweester verleende verkavelingsvergunningen van 7 juni 2012 en 16 januari 2014 niet aanvocht, geen enkele afbreuk aan het belang van verzoekster. Thans ligt immers een heel andere vergunning voor, waarbij onder meer 11 loten uit de verkaveling worden gesloten, wat niet het geval was bij de vorige vergunningen.*

*..."*

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*" ...*

*In haar wederantwoordnota verwijst verzoekende partij naar haar plicht om als lokaal bestuur 'nieuwe bijkomende kennis' aan verwerende partij over te maken en het arrest van uw Raad dd. 28 juni 2016.*

*Uw Raad zal vooreerst willen vaststellen dat het verschaffen van 'nieuwe bijkomende kennis' (dewelke ten zeerste wordt betwist en door verwerende partij wordt weerlegd) van verzoekende partij geen adviesinstantie maakt in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.*

*Integendeel, verzoekende partij is het vergunningsverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg dat geoordeeld heeft dat de aanvraag in overeenstemming werd geacht met de toepasselijke bepalingen van het GRUP en zich tot tweemaal toe niet heeft verzet tegen een beslissing van verwerende partij alwaar dit eveneens werd bevestigd.*

*Op geen enkele wijze wordt bovendien geduid waarom verzoekende partij thans wel een actueel belang zou hebben, terwijl zij dezelfde 'nieuwe bijkomende kennis' reeds verschaft heeft aan verwerende partij in de procedure die geleid heeft tot uw arrest dd. 28 juni 2016, maar zij destijds het niet nodig achtte een vordering tot nietigverklaring in te dienen. Van enige 'consequente' houding is in hoofde van verzoekende partij allerminst sprake.*

*De verwijzing van verzoekende partij naar de uitsluiting van 11 loten in het kader van haar belang is evenmin als ernstig te beschouwen. Zij achtte aldaar een verkaveling met 65 loten toelaatbaar en aan de constellatie van overige de loten werd niet geraakt.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan, als belanghebbende, beroep kan instellen bij de Raad.

De enige vereiste in deze bepaling is de hoedanigheid van betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan. Dat de verzoekende partij deze hoedanigheid heeft, wordt door de tussenkomende partij niet betwist.

Noch het feit dat de verzoekende partij initieel de betrokken aanvraag vergunbaar achtte, noch het feit dat de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld bij de Raad tegen de eerdere beslissingen van de verwerende partij over de betrokken aanvraag, ontnemt het belang van de verzoekende partij om beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing. Een betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is immers van rechtswege belanghebbende.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel:

*Uit de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO volgt dat een vergunningsaanvraag die strijdig is met geldende stedenbouwkundige voorschriften dient geweigerd te worden.*

*In casu stelt artikel 1 GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" dat geen aanvang kan worden genomen met de ontwikkeling van de niet-bebouwde delen van het randstedelijk woongebied zolang de nodige waterbeheersingswerken niet zijn uitgevoerd en de effecten van de maatregelen niet werden geëvalueerd.*

*Verzoekster heeft in haar advies van 2 augustus 2016 duidelijk aan verwerende partij laten weten dat er geen actuele en grondige evaluatie van de effecten van de uitgevoerde waterbeheersingsmaatregelen beschikbaar is :*

...

*Door het ontbreken van een actuele en grondige evaluatie van de effecten van de uitgevoerde waterbeheersingsmaatregelen wordt niet voldaan aan het verordenend voorschrift inzake waterbeheersing uit art. 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.*

*In de bestreden beslissing wordt weliswaar gesteld dat het advies van verzoekster niet wordt gevolgd, doch dit is tegenstrijdig met bepaalde passages uit het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 8 september 2016.*

...

*Dit advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt door de verwerende partij overgenomen zonder enig voorbehoud of opmerking. Hierdoor erkent de bestreden beslissing dat (minstens een deel van) de evaluatie van de maatregelen nog moet gebeuren.*

*Sterker nog door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt zelfs toegegeven dat er nog werken in uitvoering zijn, dewelke per definitie nog niet kunnen geëvalueerd zijn:*

*“Om het volledige stroomgebied te beschermen tegen de hoge Leiepeilen wordt door ons bestuur in samenwerking met W&Z nv momenteel een afsluitconstructie en bijhorend pompemaal gebouwd ter hoogte van de monding van de Rosdambeek in de Leie. Dit zal de kerende werking van de Oosterdijk en ook de frequentie van werking van het pompemaal aan de Oosterdijk doen afnemen waardoor het gebied Hooglatem extra beveiligd wordt tegen de invloeden van het hoge Leiepeil. De bouw van deze afsluitconstructie en pompemaal zal eind 2016 voltooid zijn.”*

*En:*

*“De kans dat dergelijke hoge waterpeilen (veroorzaakt door de Leie) zich in de toekomst nog zullen voordien, zal in de toekomst worden beperkt door de in aanbouw zijnde afsluitconstructie ter hoogte van de monding van de Rosdambeek in de Leie (voltooiing werken voorzien eind 2016).”*

*Ook de PSA stelt in zijn verslag duidelijk:*

*“Uit de adviezen blijkt ook dat na uitvoering de werken worden geëvalueerd en dat aanpassingen worden doorgevoerd. Verder blijkt uit het advies dat aan de hand van metingen, vaststellingen, evaluaties en*

toekomstige studie verder dient gewerkt aan een optimale instelling en bediening van het ontworpen watersysteem.

Ook dit standpunt wordt door de verwerende partij letterlijk overgenomen in de bestreden beslissing. Ook hier erkent de bestreden beslissing dat (minstens een deel van) de evaluatie van de maatregelen nog moet gebeuren en zelfs dat de bediening van het watersysteem nog moet worden bijgestuurd.

Wanneer een deel van de evaluatie van de maatregelen inzake waterbeheersing nog dient te gebeuren, is (nog) niet voldaan aan het verordenend voorschrift inzake waterbeheersing uit art. 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

Eén en ander wordt nog extra bevestigd door het ontwerp startbeslissing signaalgebied Hooglatem (stuk 5) en door de geplande studie van oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van het stroomgebied Duivebeek/Rosdambeek – De Pinte (stuk 6) dat door de Provincie Oost-Vlaanderen zal worden gevoerd. Deze beide stukken bewijzen enerzijds dat er nog steeds een waterproblematiek bestaat in het gebied Hooglatem en anderzijds dat er nog studies en evaluaties noodzakelijk zijn.

Uit stuk 5 blijkt dat de het terrein waarop de aanvraag en de bestreden beslissing slaan gelegen zijn in het signaalgebied "Hooglatem". Dit signaalgebied werd goedgekeurd door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (hierna: CIW) op 22 juni 2016.

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Het signaalgebied "Hooglatem" bevindt zich ter hoogte van de gelijknamige wijk Hooglatem te Sint-Martens-Latem.

Het gebied situeert zich tussen de Kortijksesteenweg (N43) in het noorden en de Keistraat ten zuiden van het gebied; ten oosten sluit het aan op het Parkbos en ten westen op een landbouwgebied. Doorheen het gebied stromen twee waterlopen, namelijk de Hooglatembeek en Rosdambeek-Nazarethbeek. Net afwaarts het signaalgebied mondt de Hooglatembeek uit in de Rosdambeek. Ongeveer vier kilometer stroomafwaarts mondt de Rosdambeek uit in de Leie.

In de startnota van het signaalgebied "Hooglatem" wordt onomwonden gesteld dat bijkomende studies nodig zijn en dat naderhand een herevaluatie van het gebied moet plaatsvinden:

...

Uit stuk 6 blijkt dan weer dat de Provincie Oost-Vlaanderen een belangrijke studie plant in het stroomgebied van de Duivebeek/Rosdambeek:

...

In het verslag van deze provincieraadszitting zelf wordt vermeld:

"In het stroomgebied van de waterlopen Duivebeek/Rosdambeek, Nazarethbeek, Hooglatembeek en Evescheutbeek treedt op verschillende locaties regelmatig wateroverlast op. (...) De laatste jaren wordtesignaleerd dat ten gevolge van hevige buien ook in periodes van normale waterpeilen op de Leie zich wateroverlastproblemen voordoen in het (waterlopen)stelsel. Deze problemen manifesteren zich eerder in de midden- en bovenstroomse zone van het stroomgebied."

Hiermee erkent de provincie het bestaan van waterbeheersingsproblemen.

*Verzoekster had de verwerende partij trouwens met de neus op deze feiten gedrukt door in haar advies van 2 augustus 2016 letterlijk te verwijzen naar deze studieopdracht en de daaruitvoortvloeiende erkenning van het probleem:*

*...*

*Bovendien heeft verwerende partij zich ten onrechte louter gefocust op de waterproblematiek binnen de perimeter van de verkaveling zelf. Evident dient ook de waterproblematiek in de onmiddellijke omgeving te worden betrokken bij de besluitvorming.*

*...*

*Verzoekster had met haar advies van 2 augustus 2016 verwerende partij nochtans duidelijk gewezen op de verplaatsing van het probleem naar de omliggende zone:*

*...*

*Uit de tegenstrijdigheden in de bestreden besluit enerzijds en uit de stukken 5 en 6 anderzijds blijkt ontegensprekelijk dat het voorschrift uit art. 1 GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' niet werd gerespecteerd.*

*...*

*Tweede onderdeel:*

*De bestreden beslissing heeft daarnaast op een onaanvaardbare manier het ontwerp van de verkaveling en dus de aanvraag tot verkaveling gewijzigd.*

*De bestreden beslissing legt immers de voorwaarde op die strekt tot de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65. Dit zijn niet minder dan 11 van de 65 loten.*

*Het is overduidelijk dat het uitsluiten van ruim een zesde van de loten van een verkaveling een essentiële wijziging van de aanvraag uitmaakt.*

*Bovendien wordt hierdoor een gebied van een verkaveling gecreëerd dat totaal niet-geordende gaten vertoont. Immers kunnen de uitgesloten loten niet meer geordend worden nu een verkaveling binnen een verkaveling onmogelijk is. Hierdoor zijn de uitgesloten loten gedoemd om braak te blijven liggen wat geenszins een goede ruimtelijke ordening is, laat staan een duurzaam en zuinig ruimtegebruik.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1., § 1, tweede lid VCRO kan de vergunningverlenende overheid een vergunning afleveren wanneer zij van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan verzekerd worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen. Artikel 4.3.1., §1, tweede lid, in fine VCRO bepaalt evenwel uitdrukkelijk dat deze voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Artikel 4.3.1. § 1, derde lid VCRO voegt toe dat een planaanpassing slechts mogelijk is indien zij betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken en de wijziging kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengt.*

*De in het bestreden besluit opgelegde voorwaarde voldoet evenwel geenszins aan deze bepalingen aangezien zij 11 van de 65 loten van de verkaveling uitsluit. Een uitsluiting van 11 van de 65 loten van een vergunning kan bezwaarlijk een bijkomstige zaak genoemd worden.*

*Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt dat de uitzonderingsmogelijkheid tot beperkte aanpassing van de ingediende plannen restrictief moet worden geïnterpreteerd:*

...

*In het licht van een dergelijke terecht restrictieve lezing, kan de opgelegde voorwaarde tot uitsluiting van 11 loten hoegenaamd niet als een beperkte wijziging worden aanzien.*

*Bovendien blijven deze loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 natuurlijk wel binnen de contouren van de verkaveling liggen en zullen zij op deze manier blinde vlekken uitmaken in een geordend gebied. In deze blinde vlekken kan eigenlijk niets gebeuren aangezien deze loten wel binnen de verkaveling zijn gelegen, doch zonder dat er een bestemming en stedenbouwkundige voorschriften op van toepassing zijn. Dit kan onmogelijk een goede ruimtelijke ordening inhouden.*

*Door op deze twee cruciale punten (het negeren van de nog steeds actuele waterbeheersingsproblematiek en de uitsluiting van 11 van de 65 loten) te beslissen in strijd met de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO en artikel 1 GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" schendt de bestreden beslissing ook de motiveringsplicht zoals vastgelegd in de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en in het gelijknamig beginsel van behoorlijk bestuur.*

...

*Het is duidelijk dat de motieven van de bestreden beslissing deze niet kunnen dragen wanneer blijkt dat :*

- *De bestreden beslissing intern tegenstrijdig is door enerzijds te stellen dat de maatregelen van waterbeheersing zijn uitgevoerd en zijn geëvalueerd terwijl anderzijds ook diverse studies en evaluaties in het vooruitzicht worden gesteld.*
- *De bestreden beslissing tegenstrijdig is met een nota van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid tot aanduiding van het Signaalgebied Hooglatem.*
- *De bestreden beslissing ten onrechte de indruk wekt dat de uitgesloten loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 in een latere fase ontwikkeld zullen kunnen worden.*

*Verwerende partij is ook allerm minst zorgvuldig geweest in de voorbereiding en bij het nemen van de bestreden beslissing, nu zij op meerdere plaatsen in de bestreden beslissing erkent dat er nog bijkomende studies en evaluaties nodig zijn maar toch besluit om de gevraagde vergunning toe te kennen.*

*Evenzeer getuigt het van een gebrek aan zorgvuldigheid om in een verkavelingsaanvraag 11 van de 65 loten uit te sluiten en op die manier ruim 15 % van een gebied ongeordend achter te laten. Dit aspect klemmt des te meer nu een verkaveling in verkaveling niet mogelijk is, net zoals een verkaveling in fases (of anders uitgedrukt een saucissonering van de verkaveling). Dit betekent dus dat verwerende partij door het uitsluiten van de 11 loten deze 11 loten definitief ongeordend laat. Dit kan allerm minst als een zorgvuldige bestuurshandeling worden beschouwd.*

..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

*In een eerste middelonderdeel meent verzoekende partij dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 1 van het geldende GRUP doordat er geen grondige en actuele evaluatie van de waterbeheersingsmaatregelen voorhanden is.*

*Uit de argumentatie van verzoekende partij bij het eerste middelonderdeel blijkt duidelijk dat zij van oordeel is dat enkel een eeuwigdurende totaaloplossing voor de*



*waterbeheersingswerken die door de tand des tijds is bewezen, zou voldoen aan de vereiste van artikel 1 van het GRUP.*

*Verzoekende partij leest een voorwaarde in het artikel die het niet bevat.*

*De discussie of er in de toekomst nooit meer overstromingen kunnen voorvallen in dit gebied door de op vandaag bestaande waterbeheersingswerken, niet aan de orde is.*

*De bedoelde passage van artikel 1 van het GRUP-deelplan vraagt dit helemaal niet:*

*...*

*Niet de ultieme oplossing, wel een evaluatie is vereist. Deze evaluatie van de effectiviteit van de waterbeheersingswerken is precies wat het laatste advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid inhoudt. Dit valt niet ernstig te ontkennen.*

*De provinciale dienst Integraal Waterbeleid formuleert een zeer concreet, uitvoerig, en begrijpelijk advies dat stelt dat op vandaag alle nodige waterbeheersingswerken die betrekking kunnen hebben op het bouwterrein zijn uitgevoerd, en dat zij goed werken, maar dat hun effectiviteit afhangt van de wisselwerking tussen de stroomopwaarts en afwaarts gelegen gebieden, en de keuzes die daarover worden gemaakt.*

*Verzoekende partij aanvaardt dit zeer duidelijke en pertinente advies niet, of vindt hier minstens een bewijs in dat de waterproblematiek op vandaag nog niet volledig is opgelost.*

*Dat er nog afstellingen of herevaluaties dienen te gebeuren, en zelfs dat er nog bijkomende werken gepland zouden zijn om een eventuele druk op de bestaande waterbeheersingswerken nog verder te doen afnemen maakt geenszins dat huidig waterbeheersingssysteem niet effectief zou zijn, maar maakt boven alles helemaal niet dat niet aan de voorwaarde uit het bedoelde artikel 1 van het GRUP zou zijn voldaan.*

*Zowel de deskundige provinciale dienst Integraal Waterbeleid, als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigen dat aan de voorwaarde van artikel 1 van het GRUP is voldaan.*

*Het middelonderdeel is dan ook ongegrond.*

*In een tweede middelonderdeel verwijt verzoekende partij de deputatie dat zij de aanvraag op essentiële punten heeft gewijzigd.*

*De deputatie heeft naar aanleiding van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en op aangeven van de aanvrager 11 loten uit de verkaveling gesloten.*

*De deputatie voorziet een uitdrukkelijke motivering omtrent deze uitsluiting:*

*...*

*Geheel terecht oordeelt de deputatie dat de verkaveling perfect ruimtelijk aanvaardbaar en werkzaam blijft zonder dat deze 11 loten verkaveld worden. Deze loten bevinden zich aan de grenzen van de verkaveling. Niets verhindert dat een aangepast ontwerp van verkaveling (minder loten bvb) hier later kan ingepast worden. Zelfs al zouden deze loten nooit verder verkaveld worden lijkt dit geen ruimtelijk noch juridisch probleem te zijn: de nu vergunde en toekomstige fases kunnen perfect zonder functioneren.*

*Dat, zoals verzoekende partij beweert de uitgesloten loten niet meer geordend kunnen worden, en er een verkaveling binnen een verkaveling wordt gecreëerd is vanzelfsprekend niet correct.*

*Voor de uitgesloten loten zal ofwel een verkavelingswijziging of een nieuwe verkavelingsaanvraag moeten ingediend worden. Bij beoordeling van dergelijke aanvraag gelden alle regels en voorschriften die voor huidige verkaveling geldt, en wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met het reeds vergunde deel, en de reden tot uitsluiting in huidige bestreden beslissing. De toekomstige ordening komt niet in het gedrang.*

*Van een verkaveling in een verkaveling is evenmin sprake. Dit is een juridische onmogelijkheid. Zoals vermeld kan een uitbreiding met aanpassing van huidig vergunde verkaveling, of een nieuwe aanvraag ingediend worden.*

*Ook het louter numeriek gegeven dat 11 loten worden uitgesloten maakt niet dat niet van een beperkte aanpassing kan gesproken worden. Immers, zoals vermeld, verhindert deze uitsluiting het functioneren van de verkaveling niet, en stemmen 11 loten op 65 overeen met het uitsluiten van 1 lot in een aanvraag van 6 loten. Over dit laatste zou waarschijnlijk nooit beweerd worden dat dit ruimtelijk onaanvaardbaar was, noch dat dit een essentiële wijziging is.*

*Het middelonderdeel is ongegrond.*

*Verzoekende partij betwist niet dat zowel wat betreft de overeenstemming van de aanvraag met het bedoelde artikel 1 van het GRUP als over de uitsluiting van de loten er een uitdrukkelijke motivering in de bestreden beslissing is voorzien.*

*Op zeer algemene en gemakkelijke wijze beweert verzoekende partij alsnog dat het motiveringsbeginsel is geschonden.*

*Het gegeven dat verzoekende partij niet akkoord is met de beoordeling maakt vanzelfsprekend niet dat er een gebrekkige motivering voorhanden is.*

*De motivering is voorzien, is uitgebreid, redelijk en pertinent, zodat er geen schending van het motiveringsbeginsel bestaat.*

*...”*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*a. Eerste onderdeel*

*...*

*Op dit middelonderdeel dient nogmaals benadrukt dat verzoekende partij nochtans dd. 23 december 2011 zelf van oordeel was dat onderhavige vergunningsaanvraag in overeenstemming was met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP en zich vervolgens niet heeft verzet tegen de beslissingen van de verwerende partij resp. dd. 7 juni 2012 en dd. 16 januari 2014, alwaar eveneens werd geoordeeld dat onderhavige verkaveling in overeenstemming is met de geldende voorschriften van het GRUP en de nodige waterbeheersingswerken werden uitgevoerd.*

*Dat verzoekende partij bovendien heeft nagelaten de beslissing van verwerende partij dd. 16 januari 2014 aan te vechten middels een daartoe bestemd verzoek tot nietigverklaring bij Uw Raad, ondanks dat zij haar schrijvens dd. 12 november 2013 en 25 november 2013*

(waarvan het advies dd. 2 augustus 2016 een loutere herneming vormt) niet zag opgenomen of beantwoord in het vergunningsbesluit dd. 16 januari 2014.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in hoofdte van verzoekende partij dan ook onontvankelijk bij gebreke aan actueel en ernstig belang.

2.

...

Door de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid werd naar aanleiding van de behandeling van de verkavelingsaanvraag door verwerende partij een geactualiseerd advies opgemaakt.

Zeet specifiek met betrekking tot de opmerkingen/schrijvens/advies van de gemeente Sint-Martens-Latem inzake de evaluatie van de waterbeheersingswerken te Hooglatem, wordt door de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid dd. 8 september 2016 omstandig gerepliceerd als volgt:

...

Nergens blijkt uit voormeld advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid dat een actuele en grondige evaluatie van de effecten van de uitgevoerde waterbeheersingsmaatregelen zou ontbreken, waaruit zou moeten worden afgeleid dat niet voldaan is aan het voorschrift inzake waterbeheersing uit artikel 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

3.

Integendeel, uit het advies mag net blijken dat de bemerkingen/bezorgdheden van verzoekende partij ofwel ongegrond zijn, ofwel reeds achterhaald zijn middels doorgevoerde aanpassingen/evaluaties.

Verzoekende partij poogt voorgaande vaststelling echter voor Uw Raad te verdoezelen door het uit de context trekken van bepaalde onderdelen van het advies van de dienst Integraal Waterbeleid.

Zo wordt fragmentarisch verwezen naar de 'nog meer gedetailleerde' modelleringsstudie die in opdracht van verwerende partij zal worden uitgevoerd.

Hieruit mag in eerste instantie blijken dat de waterbeheersingswerken in het verleden reeds zijn bestudeerd en geëvalueerd, maar enkel een 'nog meer gedetailleerde' studie wordt opgemaakt door verwerende partij. Verzoekende partij vergeet namelijk dat de dienst Integraal Waterbeleid, net voor kwestieuze passage schrijft dat:

**"Bij verschillende evaluaties van het systeem aan de hand van metingen en ervaringen werden aanpassingen aan het stelsel voorgesteld (en doorgevoerd), alsook werden suggesties gedaan om de procedure in het draaiboek bij te stellen zodat het waterbeheersingssysteem nog robuuster zou kunnen zijn en het risico op wateroverlast nog zou doen reduceren."**

Verzoekende partij kan aldus niet ernstig beweren dat nog geen evaluaties van het waterbeheersingssysteem zouden hebben plaatsgevonden.

Dat bovendien niet ter discussie staat dat zelfs tijdens hoogwaterperiodes met een terugkeerperiode van 25 jaar zich geen kritische overstromingen hebben voorgedaan in het gebied en de woningen werden gevrijwaard van wateroverlast.

*De vraag die men aldus middels de modelleringsstudie aan de hand van het neerslag-afvoergedrag van het stroomgebied stelt is niet of het ontworpen waterbeheersingssysteem robuust is (staat reeds vast), maar of het waterbeheersingssysteem middels bepaalde aanpassingen NOG robuuster zou kunnen zijn (bv. bestand tegen een hoogwaterperiode met een terugkeerperiode van 50 of 100 jaar).*

*4.*

*Hetzelfde geldt voor wat betreft de verwijzing van verzoekende partij naar de optimale vulling van de Westerplas en de optimale instelling en bediening van het systeem.*

*Van belang in deze is de betekenis van optimaal. Krachtens Van Dale betekent optimaal: "heel goed; op de beste manier".*

*Ook hier mag uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid blijken dat de Westerplas zich vult bij periodes van regen of zelfs zeer veel regen, zonder dat kritische overstromingen voorkomen in het gebied Hooglatem en het ontworpen waterbeheersingssysteem goed werkt. Maar logischerwijze wordt voortdurend gezocht naar de beste instellingen, bedieningen & vullingswijze van een zeer complex waterbeheersingssysteem die uniek is en onderhevig is aan steeds veranderende omstandigheden.*

*Het is dit voortdurend streven naar een optimale werking dat er voor zorgt dat de bewoners van Hooglatem in het verleden reeds beschermd zijn geweest van overstromingen en dit in de toekomst ook zullen zijn.*

*5.*

*De verwijzing van verzoekende partij naar het plaatsen van een afsluitconstructie door Waterwegen en Zeekanalën op de aansluiting van de RosdambEEK met de Leie behoort eveneens tot het permanent streven van alle betrokken partijen bij het waterbeheersingssysteem.*

*De plaatsing van deze afsluitconstructie was niet strikt noodzakelijk ter vrijwaring van het gebied Hooglatem van overstromingen, maar zal er enkel voor zorgen dat "de kerende werking van de Oosterdijk en ook de frequentie van de werking van het pompgemaal aan de Oosterdijk doen afnemen waardoor het gebied Hooglatem **extra beveiligd** wordt tegen invloeden van het hoge Leiepeil."*

*Wanneer men iets extra beveiligt, wil dit zeggen dat men op heden reeds over een veilige situatie beschikt, maar dit nog bijkomend beschermt. Ook hier bv. kan gedacht worden aan het bieden van bescherming tegen hoogwaterperiodes met een grotere terugkeerperiode dan 25 jaar.*

*De plaatsing van de desbetreffende afsluitconstructie is bovendien reeds jaren gekend en bekend bij verzoekende partij en is dan ook geen nieuw gegeven. In het verleden achtte verzoekende partij het klaarblijkelijk niet nodig hieromtrent enig voorbehoud of bezwaar te formuleren voor uw Raad.*

*6.*

*Verzoekende partij kan dan ook niet ernstig worden genomen, wanneer zij stelt dat verwerende partij het advies van de dienst Integraal Waterbeleid overneemt zonder enig voorbehoud of opmerking. Verwerende partij motiveert namelijk (nog los van het onderdeel 2.1 Watertoets) met betrekking tot het advies van zowel de gemeente Sint-Martens-Latem, alsook van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid hetgeen volgt:*

...

Verzoekende partij toont niet aan op welk punt verwerende partij middels voorgaande motivering onzorgvuldig zou zijn, onvoldoende aandacht zou hebben besteed aan relevante gegevens en deze niet bij haar motivering zou hebben betrokken.

Verzoekende partij gaat verkeerdelijk uit van een monolithisch systeem dat als het ware op een bepaald ogenblik zijn eindpunt zou bereiken. Quod non.

Terecht wordt door verwerende partij aangegeven dat bij de opmaak van het RUP men ervan uit is gegaan dat de aanpak van de waterproblematiek op zijn minst gezegd niet eenvoudig is / zal zijn en een constante evaluatie noodzakelijk zal zijn. Niettemin heeft men het gebied als randstedelijk woongebied bestemd, zonder te wensen dat op een bepaald punt (zeker niet in eerste fase) de waterbeheersingswerken niet meer verder kunnen ontwikkeld of aangepast kunnen worden.

Voorgaande mag ook genoegzaam blijken uit de omstandigheid dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP met betrekking tot de volgende fases bepalen dat:

*“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.**”*

De vereiste van de evaluatie van de “reeds” uitgevoerde waterbeheersingswerken alvorens een volgende fase wordt aangevat, impliceert de facto dat bijkomende waterbeheersingswerken zijn uitgevoerd volgend op de ‘nodige’ waterbeheersingswerken en aldus een voortschrijdend voorzien in waterbeheersingswerken binnen het gebied Hooglatem.

7.

Tot slot dient Uw Raad te oordelen dat de verwijzing van verzoekende partij in haar verzoekschrift naar de ontwerp startbeslissing signaalgebied Hooglatem en de reeds aangehaalde modelleringsstudie (studie van de Oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van het stroomgebied Duivebeek/Rosdambeek – De Pinte), evenmin tot de conclusie nopen dat de aangehaalde artikelen en beginselen zouden geschonden zijn.

Opnieuw dient tussenkomende partij vast te stellen dat verzoekende partij geenszins volledig is en relevante beslissingen vanwege verwerende partij niet vermeldt.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat signaalgebieden nog niet ontwikkelde gebieden uitmaken met een harde ruimtelijke bestemming met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem.

Bezwaarlijk kan het gebied dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkaveling als nog niet ontwikkeld worden beschouwd, aangezien de wegenis quasi volledig is aangelegd:

...

Verzoekende partij vermeldt dan ook, al dan niet bewust, de beslissing van verwerende partij dd. 14 juli 2016 op dit punt niet.

Verwerende partij heeft als betrokken bestuur bij het opmaken van de ontwerp startbeslissing van het Signaalgebied Hooglatem dd. 14 juli 2016 namelijk geoordeeld als volgt:  
“[...]”

Voor wat betreft het signaalgebied Hooglatem gebeurde de afbakening volgens de nota op basis van de huidige staat van ontwikkeling, fysisch duidelijk te onderscheiden grenzen (bv. dijklichamen) en het RUP Afbakening Grootstedelijk gebied Gent. Er werd echter geen rekening gehouden met het watersysteem, gezien ook zones opgenomen werden waar er geen kans op overstromen is en die zones behoren per definitie niet tot het signaalgebied.

- Daarenboven werd in het voorafgaandelijk overlegproces steeds een beperktere afbakening van het signaalgebied voorgesteld die meer rekening hield met het watersysteem. Er werd tijdens dit overleg zelfs gevraagd en overeengekomen om de afbakening van het signaalgebied nog te beperken door de zones uit te sluiten die reeds ontwikkeld zijn of waarvoor reeds vergunningen verleend zijn. Op basis van de voorliggende fiche wordt echter vastgesteld dat integendeel de afbakening van het signaalgebied uitgebreid werd, niet alleen met de zones waar reeds vergunningen verleend zijn en die men reeds aan het ontwikkelen is, maar ook met zones die geen enkele overstromingskans kennen.

[...]

Besluit

Artikel 1. Het ontwerp van startbeslissing signaalgebied Hooglatem te Sint-Martens-Latem wordt gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- **De afbakening van het signaalgebied wordt aangepast rekening houdend met de zones waar zich effectief een overstromingsproblematiek kan voordoen en ook de gebieden uit te sluiten die reeds ontwikkeld zijn of waarvoor vergunningen ter ontwikkeling verleend werden. [...]**

Dat de opgenomen signaalgebieden veel ruimer zijn dan de overstromingsgevoelige gebieden, mag uit de ontwerpbeslissing van het signaalgebied zelf blijken. Onderhavige verkaveling situeert zich noch in mogelijks overstromingsgevoelig gebied, noch in effectief overstromingsgevoelig gebied:

...

De wegenis van de verkaveling is reeds vergund, aangelegd en op het ogenblik van de ontwerpbeslissing van het signaalgebied was de verkavelingsvergunning nog niet vernietigd. Het gebied dient bijgevolg als ontwikkeld te worden beschouwd en kan niet als signaalgebied worden weerhouden.

Het betreft bovendien slechts een ‘ontwerp startbeslissing’ van een signaalgebied, zodat geen verordenend karakter kan worden verleend aan dit document. Geenszins is duidelijk welk initiatief of beleidsoptie voor het desbetreffend gebied van de verkaveling zal worden genomen, dit in zoverre het uiteindelijk tot het signaalgebied zou komen te behoren.

De te verkavelen gronden bevinden zich bovendien boven de 7,5m TAW contour en zijn niet overstromingsgevoelig.

Voor wat betreft de modelleringsstudie dient te worden verwezen naar het advies van de dienst Integraal Waterbeleid, waar reeds op uitgebreide wijze werd op ingegaan.

Ten overvloede dient te worden gewezen naar de voorlopige conclusie van de ontwerpbeslissing, waarbij gesteld wordt dat: “de overige gebieden kunnen ontwikkeld worden mits rekening gehouden wordt met het watersysteem ter plaatse en in de afwaarts gelegen gebieden”. Geenszins wordt bebouwing per definitie uitgesloten.

Verwerende partij kon aldus, gelet op alle uitgebrachte adviezen en de specifieke bewoordingen van artikel 1 van het GRUP, redelijkerwijze tot de vaststelling komen dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

...

b. tweede onderdeel

1.

Verzoekende partij gaat er in een tweede onderdeel van het eerste middel van uit dat verwerende partij een “voorwaarde” heeft gekoppeld aan het bestreden besluit die strekt tot uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12, en 13 en de loten 61, 62, 63, 64 en 65, waardoor er onontwikkelbare “blinde vlekken” in de verkaveling zouden komen te liggen.

Standpunt van verzoekende partij dat niet ernstig is en manifest ongegrond.

2.

Vooreerst dient uw Raad vast te stellen dat de uitsluiting van de desbetreffende loten door verwerende partij is gevolgd op het verzoek van tussenkomende partij aan verwerende partij om de desbetreffende loten uit de verkaveling te sluiten.

Het komt namelijk aan een aanvrager toe om te bepalen wat het voorwerp en de omvang is van een vergunningsaanvraag en welke gronden deze bijgevolg in de vergunningsaanvraag wenst te betrekken.

In deze kon tussenkomende partij, als aanvrager van de onderhavige verkavelingsvergunning, gerechtigd de omvang van de verkavelingsvergunning beperken door het uitsluiten van de loten 7 t.e.m. 13 en de loten 61 t.e.m. 65.

...

Verwerende partij kon hiervan dan ook enkel akte nemen, gezien een vergunningsverlenend bestuursorgaan aan tussenkomende partij als vergunningsaanvrager middels een verkavelingsvergunning niet meer rechten kan toestaan dan dat zij aanvraagt.

Enkel indien zou blijken dat het aangevraagde voorwerp van de vergunningsaanvraag zou afwijken van het werkelijk voorwerp van de vergunningsaanvraag, komt het een vergunningsverlenend bestuursorgaan toe het werkelijk voorwerp van de vergunningsaanvraag te bepalen.

Inzake het werkelijk voorwerp van de vergunningsaanvraag door tussenkomende partij bestaat in deze geen discussie, met name een verkavelingsvergunning voor de betrokken gronden, mits uitsluiting van de loten 7 t.e.m. 13 en loten 61 t.e.m. 65.

Gezien enkel de omvang van de aangevraagde verkaveling door tussenkomende partij en in navolging ook door verwerende partij wordt beperkt, kan van een voorwaarde in de zin van artikel 4.2.19 VCRO dan ook geen sprake zijn.

Uw Raad dient bovendien vast te stellen dat verzoekende partij geen schending aanvoert van artikel 4.2.19 VCRO.

Dat verwerende partij geenszins een “voorwaarde” wenst te koppelen aan onderhavige verkavelingsvergunning met betrekking tot de uitsluiting van de desbetreffende loten, mag tevens blijken uit de letterlijke bewoordingen van het bestreden besluit, met name:

“Artikel 1: De derdenberoepen ingesteld tegen de beslissing van 23 december 2011 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem houdende het verlenen van verkavelingsvergunning aan de nv Hooglatem, worden verworpen.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan met uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit: [...]”

*Hieruit mag afdoende blijken dat de uitsluiting van de loten volgt op aangeven van tussenkomende partij tot beperking van het aantal loten van de verkavelingsaanvraag en door verwerende partij niet als voorwaarde aan de verkavelingsvergunning werd gekoppeld.*

*3.*

*In de mate uw Raad van oordeel zou zijn dat de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65, desalniettemin als voorwaarde in het licht van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO dient te worden beschouwd, dient te worden vastgesteld dat er door verzoekende partij geen schending wordt aangetoond van voormelde artikelen.*

*...*

*Uw Raad zal ook in onderhavig geval willen vaststellen dat de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65, voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO en wel omwille van hiernavolgende redenen:*

*4.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 zou dienen om “de leemten van een onvolledige of vage aanvraag” op te vangen, zodat op dat punt geen schending kan voorliggen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.*

*In haar verzoekschrift toont verzoekende partij evenmin aan waaruit de schending van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 1° en 3° VCRO zou bestaan door uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 uit de verkaveling.*

*Terecht, gezien de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 enerzijds geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en anderzijds zij geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee brengt.*

*Verzoekende partij is louter van oordeel dat de uitsluiting van 11 van de 65 loten ‘bezwaarlijk’ een toekomstige zaak kan worden genoemd en viseert hiermee enkel de toepasselijkheid van artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 2° VCRO.*

*Uw Raad dient echter vast te stellen dat verzoekende partij in haar vergunningsbeslissing dd. 23 december 2011 met betrekking tot de woningen van het type IV (waarvan de uitgesloten loten deel uitmaken) zelf het noodzakelijk achtte een voorwaarde op te leggen.*

*Dit in navolging van haar eigen advies dat werd bijgetreden in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar van het agentschap R-O Vlaanderen van 13 januari 2011, nr. 5.00/44064/955.4.*

*De voorwaarde desbetreffende voorwaarde luidt als volgt:*

*“[...]”*

*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 10m 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 8,60m”*



Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was in zijn verslag dd. 16 september 2016 met betrekking tot de uitgesloten loten van oordeel dat:

*"In globo kan gesteld worden dat kan aangesloten worden bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Gelet op de schaal van de verkaveling en het voorziene aantal loten kan bezwaarlijk meegegaan worden in de bezwaren van appellanten dat de draagkracht van de Keistraat overschreden zal worden.*

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

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

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

Tot slot kan worden verwezen naar de bezwaren die werden ingediend door derden op dit punt.

Verzoekende partij kan aldus niet ontkennen dat de uitsluiting van de loten loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 tegemoet komt aan adviezen én zelfs aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend.

..

Gezien de uitsluiting van de loten loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 tegemoet komt aan adviezen, de rechtspraak van uw Raad in dit dossier en zelfs aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, is ook van een beweerde schending van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO geen sprake.

5.

Uw Raad zal tot slot ook tot de vaststelling dienen te komen dat de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 een beperkte aanpassing van het verkavelingsplan uitmaakt in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Uw Raad kan zijn beoordeling of het in casu al dan niet gaat om een beperkte aanpassing van de plannen en de rechten van de verzoekende partij hierdoor geschonden zijn niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing omtrent de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 geoordeeld als volgt:

...

Uit voorgaande mag genoegzaam blijken dat verwerende partij bij haar beoordeling tot uitsluiting van de desbetreffende loten uit de verkaveling rekening heeft gehouden met de

opmerking die vanwege de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd gemaakt met betrekking tot deze loten en de discrepantie van deze clusters ten opzichte van de aanpalende loten binnen en buiten de verkaveling.

Daarenboven blijft een substantieel deel van de verkaveling behouden. Slechts 3.952 m<sup>2</sup> wordt uitgesloten ten opzichte van 50.300 m<sup>2</sup> te ontwikkelen gebied, hetgeen **slechts 7,86%** betekent van het geheel (zie onderstaande tabel en uittreksels) en wordt nog steeds een ruimtelijk aaneensluitend geheel van de eerste fase van het gewestelijk RUP ontwikkeld.

...

Gelet op de uitsluiting van de desbetreffende loten **uit** de verkaveling, is het bijzonder vreemd dat verzoekende partij van oordeel is dat middels de uitsluiting de kwestieuze loten niet meer zouden kunnen worden geordend en/of zij gedoemd zijn om braak te blijven liggen.

Aangezien de loten uit de verkaveling worden gesloten, blijven net alle ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst behouden voor deze gronden. Dit geldt des te meer nu deze clusters van loten beiden gesitueerd zijn aan de insteekweg van de verkaveling en aldus gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO.

Een ontwikkeling van de uitgesloten loten middels een stedenbouwkundige vergunning tot groepswooningbouw of een verkaveling zonder aanleg van nieuwe wegenis, behoren tot de mogelijkheden van tussenkomende partij.

In die zin valt niet in te zien op welke wijze de uitgesloten loten “blinde vlekken” zouden uitmaken, thans of in de toekomst.

Verwerende partij heeft dan ook niet op kennelijk onredelijke wijze rekening gehouden met het verzoek van tussenkomende partij tot uitsluiting van de loten en de door de PSA en derden gemaakte opmerkingen hieromtrent.

Uw Raad zal dan ook willen oordelen dat het uitsluiten van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65 door verwerende partij voldoet aan de in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO gestelde vereisten en zij hiertoe gekomen is middels een correcte en afdoende motivering in het bestreden besluit.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is dan ook ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Tussenkomende partij kan totaal niet gevolgd worden waar zij stelt dat verzoekster geen schending zou aanvoeren van art. 4.3.1. § 1 VCRO. Verzoekster heeft immers zeer duidelijk een schending van art. 4.3.1. VCRO ingeroepen als grond tot vernietiging. Zo heeft verzoekster art. 4.3.1. VCRO uitdrukkelijk opgenomen in de titel van haar eerste middel als een geschonden wetsbepaling. Vervolgens heeft verzoekster deze decretale bepaling ook grotendeels geciteerd om dan in fine van het eerste onderdeel van haar middel uit te leggen dat art. 4.3.1. VCRO geschonden is omdat het bestreden besluit het voorschrift uit art. 1 GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’ niet respecteert. Met andere woorden heeft verzoekster aangetoond dat art. 4.3.1. § 1 VCRO geschonden werd door de verwerende

*partij omdat ze een vergunning afgaf in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. Ook onder het tweede onderdeel van het eerste middel heeft verzoekster gewezen op een schending van art. 4.3.1. VCRO, met name door het negeren van de waterbeheersingsproblematiek en de uitsluiting van 11 van de 65 loten van de verkaveling.*

*...*

*De schending van art. 4.3.1. VCRO werd dus uitdrukkelijk ingeroepen als grond tot vernietiging en ook duidelijk uitgewerkt.*

*Eerste onderdeel:*

*Verwerende en tussenkomende partijen menen ten onrechte dat zou zijn voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften uit het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.*

*In de redenering van de verwerende en tussenkomende partij zou het volstaan dat 'er' waterbeheersingswerken en 'een' evaluatie plaatsvonden om te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.*

*Deze visie van de verwerende en tussenkomende partij kan onmogelijk worden gevolgd omdat ze toelaat het stedenbouwkundig voorschrift van art. 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' volledig uit te hollen. Immers zou dergelijke lezing van het stedenbouwkundig voorschrift toelaten om te ontwikkelen zodra er ook maar de minste waterbeheersingswerken werden uitgevoerd en geëvalueerd. Het is echter overduidelijk dat de Vlaamse overheid bij de aanneming van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' precies heeft willen garanderen dat er geen waterproblematiek meer bestaat vooraleer men aan de ontwikkeling van de niet-bebouwde delen van het randstedelijk woongebied kan beginnen.*

*Uw Raad oordeelde in huidig dossier in een eerder arrest van 24 september 2013 reeds:*

*...*

*Anders dan verwerende en tussenkomende partij voorhouden, moet de waterproblematiek dus wel zijn opgelost alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan. Uit de stukken van het dossier, zoals geciteerd in het inleidend verzoekschrift, blijkt dat deze situatie nog niet was bereikt op het moment dat de bestreden beslissing werd genomen.*

*Op 31/03/2017 nam de Vlaamse Regering trouwens een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor het signaalgebied Hoog Latem. (stuk 8)*

*In de laatste versie van de startbeslissing signaalgebied (stuk 8) wordt uitdrukkelijk gesteld:*

*"Beslissing Vlaamse Regering d.d. 31/03/2017*

*De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan het bovenstaand ontwikkelingsperspectief en gelast de bevoegde instanties om het ontwikkelingsperspectief te respecteren en de voorwaarden uit de ontwerpstartbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets."*

*In de tabel met het overzicht van de goedgekeurde vervolgstappen Leiebekken (stuk 9) wordt over het signaalgebied Hooglatem zelfs aangegeven dat er delen van het signaalgebied bouwvrij zullen moeten blijven en daarvoor bijgevolg een andere bestemming zullen moeten krijgen:*

*...*

*Deze recente ontwikkeling bewijst nogmaals dat de waterproblematiek helemaal niet was opgelost op het moment dat de bestreden beslissing werd genomen. Sterker nog, intussen*

*is het blijkbaar een beslissing van de Vlaamse overheid om een deel van Hooglatem bouwvrij te houden en daarvoor de bestemming te wijzigen.*

*Er ligt dus niet enkel een schending voor van het stedenbouwkundig voorschrift van art. 1 van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', maar ook een schending van het principe van de goede ruimtelijke ordening op zich, zodat er effectief sprake is van een schending van art. 4.3.1. VCRO.*

*Tweede onderdeel:*

*Ten onrechte menen verwerende en tussenkomende partij dat de uitsluiting van 11 van de 65 loten uit de verkaveling art. 4.3.1. VCRO niet zou schenden.*

*Evident is de uitsluiting van een dergelijk groot aantal loten geen beperkte wijziging van de aanvraag, maar een substantiële wijziging. De bewering dat deze uitsluiting zou zijn doorgevoerd om tegemoet te komen aan de bezwaren en het verslag van de PSA doet geen afbreuk aan dit feit.*

*Ook kan de tussenkomende partij niet worden gevolgd waar zij stelt dat het eigenlijk geen voorwaarde betreft maar een aanpassing van de vergunningsaanvraag door de aanvrager. De bestreden beslissing stelt immers in de conclusie (p. 25) letterlijk:*

*"Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit, en mits uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 en 61, 62, 63, 64 en 65"*

*De bewoording die in de bestreden beslissing wordt gebruikt "mits uitsluiting van de loten..." laat er geen twijfel over dat dit een voorwaarde is zonder dewelke geen vergunning kon worden verleend.*

*Het is trouwens opvallend dat de verwerende partij zelf helemaal niet aanhaalt dat de uitsluiting van de 11 genoemde loten geen voorwaarde zou uitmaken.*

*Hoe dan ook is de uitsluiting van 11 van de 65 loten absoluut strijdig met de basisprincipes van de goede ruimtelijke ordening. Immers wordt nu een bepaald gebied geordend, maar blijven er 'gaten' in het geordend gebied. Dit leidt er precies toe dat er geen uniforme en dus goede ruimtelijke ordening zal worden bekomen.*

*Verzoekster blijft trouwens bij haar standpunt dat deze manier van werken ofwel leidt tot stukken niet-ontwikkelbaar gebied ofwel tot een verkaveling in schijven. Dit laatste, dat ook als saucissoneren gekend staat, lokte in de rechtspraak en rechtsleer terecht strenge kritiek uit:*

*...*

*Zowel in de hypothese van niet-ontwikkelbare delen als in de hypothese van een saucissonering wordt de goede ruimtelijke ordening geschonden, wat aldus een schending van art. 4.3.1. VCRO oplevert.*

*De stelling van de verwerende partij in haar antwoordnota dat zelfs al zouden de uitgesloten loten nooit verder verkaveld worden dit geen juridisch of ruimtelijk probleem lijkt te zijn is al helemaal onhoudbaar. Hierdoor wordt immers een situatie bereikt die verzoekster in haar inleidend verzoekschrift aan de kaak stelde als een geordend gebied met blinde vlekken. Het is overduidelijk dat een 'kaas met gaten'-verkaveling, zoals die door de bestreden*

*beslissing is gecreëerd onmogelijk kan gezien worden als goede ruimtelijke ordening en duurzaam ruimtegebruik. Het is precies omdat de bestreden beslissing door deze 'kaas met gaten'-verkaveling definitief ruimte laat verloren gaan, dat art. 1.1.4 VCRO wordt geschonden.*

*... ”*

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel:

*“ ...*

*Tussenkomende partij dient vast te stellen dat verzoekende partij in haar wederantwoordnota dit opgeworpen gebrek aan belang bij het middel niet heeft weerlegd.*

*Uw Raad kan bijgevolg enkel besluiten tot de onontvankelijkheid van dit middel bij gebreke aan actueel en ernstig belang.*

*... ”*

*Verzoekende partij geeft in wederantwoordnota niet aan wat inhoudelijk de beslissing van de Vlaamse Regering dd. 31.03.2017 van verschil zou uitmaken ten opzichte van de ontwerp startbeslissing, waaruit onderstaand mag blijken dat het betrokken gebied reeds ontwikkeld is en in de beslissing niet wordt weerhouden als overstromingsgevoelig.*

*... ”*

*Verzoekende partij lijkt in haar wederantwoordnota niet in kennis te zijn van onderstaande afbeelding uit de ontwerp startbeslissing van het signaalgebied, nochtans reeds opgenomen in schriftelijke uiteenzetting, waaruit duidelijk mag blijken dat onderhavige verkaveling zich situeert noch in mogelijks overstromingsgevoelig gebied, noch in effectief overstromingsgevoelig gebied:*

*... ”*

en met betrekking tot het tweede onderdeel:

*“ ...*

*In haar wederantwoordnota meent verzoekende partij dat niet alleen sprake zou zijn van blinde vlekken tot zelfs "niet-ontwikkeldbare gebieden", maar tevens het bedrieglijk saucissoneren van de verkaveling.*

*Voor zover ontvankelijk, gelet op het opwerpen pas in haar wederantwoordnota, wenst tussenkomende partij ten stelligste te ontkennen dat sprake kan zijn van bedrieglijk saucissoneren van de verkavelingsvergunning.*

*Bezwaarlijk kan aan tussenkomende partij enige "voorbedachtheid" worden verweten, nu de uitsluiting er komt na in aanmerking nemen van de bezwaren, de adviezen en het verslag van de PSA.*

*Zoals geciteerd door verzoekende partij heeft de uitsluiting van elf loten met een grondoppervlakte van 7,86 % van het geheel 'geen aanwijsbare gevolgen voor de wijze waarop een project aan het publiek en aan de adviesorganen wordt voorgelegd en door de bevoegde overheid wordt beoordeeld, dan hoeft er geen probleem te zijn'.*

*Bovenstaand mocht bovendien reeds blijken dat de uitgesloten loten twee ruimtelijk samenhangende clusters vormen die geenszins als 'niet-ontwikkeldbare' gronden kunnen worden aangemerkt en verzoekende partij haar volheid van bevoegdheid laat met*

*betrekking tot de overeenstemming met de bestaande delen van de verkaveling bij de indiening van een toekomstig project.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

##### Eerste onderdeel.

#### 1.1

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel in essentie aan dat de verwerende partij de verkavelingsvergunning heeft verleend in strijd met artikel 1 GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’. De stelling van de verzoekende partij komt er op neer dat waarnemingen op het terrein, die afwijken van de voorafgaande modellering, resulteren in vragen en opmerkingen over de effectiviteit van de uitgevoerde waterbeheersingswerken. De verzoekende partij stelt dat (minstens een deel van) de evaluatie nog moet gebeuren en dat de bediening van het watersysteem nog moet worden bijgestuurd. Voorts verwijst de verzoekende partij naar het ontwerp startbeslissing signaalgebied Hooglatem en naar de geplande studie van oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van het stroomgebied Duivebeek/Rosdambeek, die aantonen dat er nog steeds een waterproblematiek bestaat in het gebied Hooglatem en dat er nog studies en evaluaties noodzakelijk zijn.

#### 1.2

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partij niet over het vereiste belang beschikt om het eerste onderdeel aan te voeren. De tussenkomenende partij verwijst naar de eigen gunstige vergunningsbeslissing van de verzoekende partij van 23 december 2011 en naar het gebrek aan het bestrijden van de eerdere beslissing van de verwerende partij van 16 januari 2014.

Bij de bespreking van de ontvankelijkheid van het beroep is vastgesteld dat de verzoekende partij als betrokken vergunningverlenende overheid van rechtswege belang heeft om de bestreden beslissing te bestrijden.

Een verzoeker die belang heeft om een verleende vergunning te bestrijden, heeft belang om een middel aan te voeren waarin de verenigbaarheid met de voorschriften van het toepasselijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt bekritiseerd. De omstandigheid dat de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van de verwerende partij van 16 januari 2014, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg tot een andere beoordeling kwam dan de stelling die thans wordt verdedigd. Er moet overigens vastgesteld worden dat de verzoekende partij zelf deze paradoxale houding verklaart in het verzoekschrift, stellende dat er na de vergunningsbeslissing van 23 december 2011 meerdere incidenten van wateroverlast zijn vastgesteld waardoor zij sindsdien het standpunt inneemt dat de evaluatie van de waterbeheersing eind 2010 niet langer geldig kan zijn.

#### 1.3

In het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/1291 van 28 juni 2016 werd reeds vastgesteld dat de problematiek van de waterbeheersing in het betrokken gebied een belangrijk aandachtspunt is, waarvoor bovendien uitdrukkelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn voorzien in het GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’.

Artikel 1 “Randstedelijk woongebied” van het “Verordenend grafisch plan 13 – Deelproject Hooglatem (2B)” verplicht tot het uitvoeren van de “nodige waterbeheersingswerken” en het evalueren

van de effecten van de maatregelen vooraleer een aanvang wordt genomen met (de eerste fase van) de ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied.

Deze bepaling luidt als volgt:

*“Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*

*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.*

*Fase 1: 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. Deze fase dient verplicht in drie fases te worden gerealiseerd, waarbij de voorwaarde geldt dat de niet-bebouwde delen uit de voorgaande fase voor 2/3 bebouwd zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van een volgend gebied kan worden afgeleverd.*

*Fase 2: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een tweede fase de ontwikkeling van het onbebouwde gebied, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “2”, zijnde het noordelijk gesitueerde gebied ten westen van de Permekelaan, vergund worden.*

*Fase 3: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden en ten vroegste 10 jaar na de inwerkingtreding van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;*

- *voor zover voorzien is een snelle openbaar vervoersverbinding tussen Hoog-Latem en het station Gent – Sint-Pieters en het centrum van Gent en in een openbaar vervoersverbinding tussen de Kortrijksesteenweg N43 en het station van De Pinte;*
- *de gebieden in deze fase kunnen slechts ontwikkeld worden nadat dit uit een studie van een onafhankelijk deskundige met betrekking tot de waterproblematiek blijkt. Dit kan er toe leiden dat bepaalde delen van fase 3 worden voorbehouden voor waterbeheersing.*
- *kan in een derde fase de ontwikkeling van de gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “3”, zijnde de resterende gebieden gelegen tussen de Hooglatembeek en de Kortrijksesteenweg N43, vergund worden.*

*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.*

*Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.*

*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 of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.*

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

In het vernietigingsarrest van de Raad nr. A/2013/0559 van 24 september 2013 werd vastgesteld dat uit deze bepaling blijkt dat de "nodige waterbeheersingswerken" in functie staan van de inschatting van de waterbeheersingswerken die moeten uitgevoerd worden, van de evaluatie van de uitgevoerde werken en van de evoluties op het terrein. Er werd evenzeer vastgesteld dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen "nodige" en "aanvullende" waterbeheersingswerken en dat onder "nodig" dient begrepen te worden, nodig om het gebied te vrijwaren van het wateroverlastproblemen.

#### 1.4

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/1291 van 28 juni 2016 aan de verzoekende partij verzocht om "een nieuw geactualiseerd advies uit te brengen voor wat betreft de waterhuishouding".

De verzoekende partij is ingegaan op dit verzoek en herhaalt op 2 augustus 2016 haar eerdere vragen en opmerkingen die het resultaat zijn "van waarnemingen op het terrein die afwijken van de modellering die aan de basis lag van de uitgevoerde waterbeheersingswerken". Ze stelt (1) dat na eindevaluatie door Hydrosan (september 2010) het berekend volume van de westerplas vijfmaal werd overschreden (2) dat hoge waterpeilen in de westerpas stroomopwaarts wateroverlast veroorzaken (3) dat anders dan in het rapport en draaiboek van Hydrosan de tweede doorvoeropening permanent (en niet enkel bij de noodprocedure) wordt opengezet om wateroverlast stroomopwaarts te vermijden, waardoor de polder sneller wordt gevuld en de pompfrequentie toeneemt (4) dat anders dan vermeldt in het rapport van Hydrosan ("in extreme gevallen (...) uitzonderlijke nood aan een pomp") een permanente pompinstallatie nodig was om wateroverlast in de woonwijk te vermijden en dat het verkeerd is om te stellen dat de pompinstallatie aan de oosterdijk overbodig zal zijn bij de indienststelling van het gemaal aan de monding van de Rosdambeek.

De verzoekende partij voegt daar aan toe dat de provincieraad van Oost-Vlaanderen de problematiek erkent in haar besluit van 22 juni 2016 houdende goedkeuring van een studieopdracht oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van waterloop 7.13 (Duivebeek/Roskambeek) en dat deze modellering ook duidelijkheid moet scheppen binnen het kader van de ontwerp startbeslissing



signaalgebied Hooglatem, waarin wordt vermeld dat deze studie de grens zal bepalen van de T10-contour (frequent overstromingsgedrag).

Na het hiervoor vermeld advies van de verzoekende partij van 2 augustus 2016 heeft de provinciale dienst Integraal Waterbeleid op 8 september 2016 een nieuw advies uitgebracht, waarin een aantal eerdere standpunten worden herhaald en waarin vervolgens wordt ingegaan op de historiek van de waterbeheersingswerken in het gebied (hydraulische studie door Aquafin in 2005 en andere afzonderlijk genomen maatregelen, verschillende tussentijdse evaluaties onder meer door studiebureau Hydroscaan). Er wordt eveneens een antwoord geformuleerd op de hiervoor aangehaalde opmerkingen – (1), (2), (3) en (4) – van de verzoekende partij. De provinciale dienst Integraal Waterbeleid besluit tot het verlenen van een gunstig advies om de volgende redenen:

*“De impact op het watersysteem door de voorliggende verkaveling is –ons inziens – minimaal gezien:*

- 1) De gronden die in fase 1A verkaveld worden, de hoogst gelegen delen zijn die niet ingekleurd zijn als recent overstroomd gebied op de overstromingskaarten. Het project is aldus overstromingsveilig enerzijds en neemt geen ruimte voor water in anderzijds*
- 2) De fase 1A voldoende bronmaatregelen voorziet zodat de waterhuishouding in de omgeving niet nadelig wordt beïnvloed door de nieuwe ontwikkeling, gezien deze maatregelen ervoor zorgen dat het water van het project opgevangen en vertraagd afgevoerd wordt*
- 3) De waterbeheersingsmaatregelen in het gebied (ter bescherming van de bestaande bebouwing) intussen volledig uitgevoerd en werkzaam zijn.*

*Door het inpolderen van de wijk Hooglatem en het bouwen van de bijhorende waterbeheersingsinfrastructuur werd deze wijk al meermaals tegen wateroverlast beschermd. De metingen en vaststellingen tijdens hoogwaterperiodes leerden dat het waterbeheersingssysteem (infrastructuur en bijhorend protocol) hun nut bewezen hebben (geen kritische overstromingen meer), maar soms echter suboptimaal werkten (frequente vulling Westerplas, aanpassing vertraagde afvoer Westerplas en werking pompinstallatie).*

*Aan de hand van metingen, vaststellingen en evaluaties (en ook de toekomstige studie) dient verder gewerkt te worden aan een optimale instelling en bediening van dit systeem. De hoger vermelde voorwaarde zoals voorzien in het gewestelijk RUP voorziet dat dit ook voor de toekomst verder geëvalueerd wordt, waardoor garantie bestaat dat voor de toekomst werk zal gemaakt worden van optimalisatie van het systeem.*

- 4) Het formele beheer en onderhoud van de waterbeheersingsinfrastructuur wordt geregeld door de wet op de onbevaarbare waterlopen.”*

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de conclusie dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP en steunt daarvoor essentieel op het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 8 september 2016. De verwerende partij overweegt (1) dat in dit advies de argumenten van de gemeente worden weerlegd (2) dat uit het advies kan worden afgeleid dat de beoogde waterbeheersingswerken pas volledig waren vanaf juni 2014 (3) dat uit het advies ook blijkt dat na uitvoering de werken werden geëvalueerd en dat aanpassingen werden doorgevoerd en dat nog verder dient gewerkt te worden aan een optimale instelling en bediening van het ontworpen watersysteem. Ten slotte wordt nog naar twee passussen verwezen van het advies, die betrekking hebben op de “kritieke periode” van augustus 2014 en op het feit dat gewerkt wordt aan de bouw van een afsluitconstructie en pompgemaal dat eind 2016 zal voltooid zijn. De verwerende partij besluit vervolgens:

*“Uit dit alles dient besloten dat binnen het plangebied diverse structurele maatregelen genomen zijn betreffende de waterproblematiek. De meeste maatregelen zijn reeds uitgevoerd en hebben hun deugdelijkheid bewezen. Verder staat vast dat een constante evaluatie plaatsvindt en dat hieraan indien nodig bijkomende maatregelen worden gekoppeld.*

*Bijgevolg is de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.”*

## 1.5

Uit het voorgaande blijkt dat de conclusie van de verwerende partij dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met artikel 1 “Randstedelijk woongebied” van het “Verordenend grafisch plan 13 – Deelproject Hoog-Latem (2B)” van het GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, steunt op het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 8 september 2016.

Noch in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 8 september 2016, noch in de bestreden beslissing zelf wordt echter op enige wijze ingegaan op het besluit van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 juni 2016 houdende goedkeuring van een studieopdracht oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van waterloop 7.13 (Duivebeek/Roskambeek). Er is in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 8 september 2016 enkel sprake van een “nog meer gedetailleerde modelleringsstudie (...) (die) nog verder (zal) nagaan wat de robuustheid is van de uitgewerkte waterbeheersingsmaatregelen en het gehanteerde protocol te Hooglatem”, terwijl, zoals hierna zal blijken, in het besluit van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 juni 2016 op ondubbelzinnige wijze de thans aanwezige waterproblematiek in het gebied wordt aangehaald, de ontoereikendheid van de eerdere studie en de noodzaak van verdere studie en evaluatie. De verwerende partij besteedt in de bestreden beslissing al evenmin enige aandacht aan het ontwerp startbeslissing signaalgebied Hooglatem. Nochtans wordt naar beide documenten uitdrukkelijk verwezen in het advies van de verzoekende partij van 2 augustus 2016.

De aangevraagde verkaveling maakt volgens de bestreden beslissing deel uit van een groter plangebied, in het stroomgebied van het waterlopen nrs. 7.13, 7.14 en 7.15, waar op verschillende locaties regelmatig wateroverlast optrad.

Het hiervoor vermeld provincieraadsbesluit van 22 juni 2016 heeft betrekking op dit gebied en werd genomen na een voorstel van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Het verslag aan de provincieraad, voorafgaand aan dit besluit, luidt als volgt:

“...

*Waterproblematiek in het stroomgebied van de Duivebeek/Rosdambeek In het stroomgebied van de waterlopen nrs. 7.13 (Duivebeek/Rosdambeek 2e categorie), 7.14 (Nazarethbeek 2e categorie), 7.15 (Hooglatembeek 3e categorie — beheerder gemeente Sint-Martens-Latem) en 7.16 (Evescheutbeek, 3e categorie — beheerder gemeente De Pinte) treedt op verschillende locaties regelmatig wateroverlast op. De belangrijkste oorzaken daarvan zijn hoge waterstanden in de Leie gecombineerd met piekafvoer in de waterlopen en de vele lage maaiveldpeilen in het stroomgebied. Bij hoge waterstanden op de Leie zet het peil van de Leie zich op de Rosdambeek en de Nazarethbeek door tot in Hooglatem (Sint-Martens-Latem). Bij peilen hoger dan 5,90m TAW op de Leie worden de overstorten van de riolering in de Rosdambeek "verdrongen", zodat een goede werking van de rioleringsstelsels in het gedrang komt.*

*Eerdere studie en voorgestelde oplossingen*

*In 2005 werd in overleg met de verschillende waterloop- en rioolbeheerders de aanzet gegeven om de wateroverlastproblematiek in het stroomgebied van de Rosdambeek aan te pakken. Door Aquafin werd op basis van alle verspreid beschikbare gegevens een (rudimentaire) hydraulische studie gemaakt van de problematiek in het gebied. In deze studie werden ook verschillende scenario's onderzocht om de waterafvoer in het stroomgebied van de Rosdambeek te verbeteren.*

*De belangrijkste elementen uit het uiteindelijke plan van aanpak zijn de volgende:*

- 1. Ruimen van de Rosdambeek en de erin uitmondende beken (Duivebeek, Nazarethbeek en Hooglatembeek) teneinde deze opnieuw hun oorspronkelijke hydraulische capaciteit te bezorgen. De ruiming werd intussen gefaseerd uitgevoerd, hoofdzakelijk door het provinciebestuur op de waterlopen 2e categorie.*
- 2. Bouwen van een afsluitconstructie met pompstation aan de monding van de Rosdambeek in de Leie zodat onaanvaardbaar hoge waterstanden op de Leie zich niet meer kunnen doorzetten in de Rosdambeek. Momenteel wordt deze constructie gebouwd door ons bestuur in samenwerking met de afdeling Bovenschelde van de NV Waterwegen en Zeekanaal (W&Z). Het einde van deze werken is voorzien tegen december 2016.*

3. Het realiseren van waterbuffers langs de waterlopen zodat het uit het gebied te evacueren volume aan water meer in de tijd kan worden gespreid. Initieel werd enkel te Sint-Martens-Latem een bufferbekken voorzien. De Westerplas, een bufferbekken met een volume van ca. 36000m<sup>3</sup>, en winterbeddingen op de waterlopen nrs. 7.14 en 7.15 ca. 12000m<sup>3</sup> buffering werden intussen aangelegd. In de op stapel staande Ruilverkaveling Schelde-Leie worden nog extra zones voor waterbuffering aangeduid.

### **Studie naar lokale knelpunten**

De laatste jaren wordt signaleerd dat ten gevolge van hevige buien ook in periodes van normale waterpeilen op de Leie zich wateroverlastproblemen voordoen in het (waterlopen)stelsel. Deze problemen manifesteren zich eerder in de midden- en bovenstroomse zone van het stroomgebied.

Zo heeft de storm van 26 augustus 2014 kritische overstromingen veroorzaakt ter hoogte van de wijk Reevijver te De Pinte, waarbij het water niet alleen op straat, maar ook tot aan de deur van een aantal woningen stond.

In die periode was het peil van de Leie niet abnormaal hoog, maar heeft de hevige neerslag wellicht voor snelle afvoer naar het riolerings- en waterlopenstelsel gezorgd met hoge waterstanden tot gevolg en dit niet alleen op de waterloop 7.13 (Duivebeek), maar vooral ook op waterloop nr. 7.16 (Evescheutbeek, 3<sup>de</sup> categorie). Bij deze storm was er ook water op straat in het ingepolderde Hooglatem (stroomgebied van waterlopen 7.14 en 7.15) en waren er door hoge waterpeilen op de Duivebeek moeilijkheden voor ontwatering van enkele lokale voorzieningen o.a. de buffervoorziening van het sportpark van De Pinte.

Deze lokale knelpunten worden onder andere veroorzaakt door de grote interactie tussen het riolerings- en grachtenstelsel en de waterlopen doorheen het stroomgebied en komen tot uiting bij (kortstondige) hevige neerslag. Gezien de eerder uitgevoerde studie (door Aquafin) eerder rudimentair van opzet was en er voornamelijk gefocust werd op de waterproblematiek te Hooglatem veroorzaakt door hoge waterstanden op de Leie, werden in de uitgevoerde studie weinig concrete suggesties gedaan om de resterende lokale knelpunten op te lossen.

Vanuit de Vlaamse Landmaatschappij en voornamelijk de gemeentes De Pinte en Sint-Martens-Latem is eveneens de behoefte geformuleerd om dieper in te gaan op deze lokale problemen van wateroverlast en om na te gaan of in het kader van de ruilverkaveling Schelde-Leie maatregelen kunnen genomen worden om deze knelpunten aan te pakken.

Ook wordt door het bekkensecretariaat van het bekken van de Leie voorgesteld om (delen van) Hooglatem aan te duiden als 'signaalgebied'<sup>2</sup>. Echter deze analyse wordt momenteel gemaakt op basis van overstromingskaarten van de Leie waarbij geen rekening gehouden wordt met het ingepolderd karakter van het gebied (er staat een dijk die het Leiewater keert ter hoogte van Hooglatem) en met de in aanbouw zijnde afsluitklep en pompgemaal ter hoogte van de monding van de Rosdambeek waardoor de invloed van hoge Leiepeilen sterk zouden moeten ingeperkt worden.

### **Modelleringsstudie ivm remediërende maatregelen**

Om deze problematieken ten gronde te bestuderen, stelt onze dienst Integraal Waterbeleid daarom voor om het waterlopenstelsel alsook de interactie met het grachten- en rioleringsstelsel gedetailleerd in kaart te brengen en te modelleren. Voor dergelijke uitgebreide studie wordt voorgesteld een beroep te doen op een extern expert/studiebureau.

Een dergelijke modelleringsstudie omvat

- een verdere inventarisatie van (de watergerelateerde aspecten van) het stroomgebied
- de topografische opmetingen van de waterlopen en de hydraulische constructies die nooit eerder werden opgemeten een meetcampagne waarbij vooral gefocust wordt op het bepalen van de toestromende debieten naar het waterlopenstelsel via het gekoppelde grachten- en rioleringsstelsel
- een hydrologische studie met als doel de opmaak van een hydrologisch model dat moet toelaten om de afvoer naar het stelsel afdoende te simuleren
- een hydraulische modellering waarbij knelpunten in het stelsel en het overstromingsrisico in het stroomgebied wordt ingeschat
- Het voorstellen van remediërende maatregelen ten einde de opgesomde knelpunten op te lossen waarbij de meest effectieve, (kosten)efficiënte en duurzame oplossingen aangebracht worden, rekening houdend met huidige en toekomstige klimaatimpact.

De kostprijs voor deze modelleringsstudie wordt geraamd op 159 580,00 EUR (incl. BTW). Een belangrijk deel (ca. 30%) van de opdracht bestaat uit de topografische opmetingen van de waterlopen in het

stroomgebied. Deze opmetingen zullen niet alleen dienen voor de modelleringsstudie, maar hebben ook hun nut als input in de Vlaamse Hydrografische Atlas die momenteel volop in opbouw is.

*De opdracht zal gegund worden via de procedure van open offerteaanvraag. Naast de prijs (70%), is er nog een tweede gunningscriterium, nl. de beoordeling van het plan van aanpak (30%). De inschrijver zal zo, behalve op basis van de kostprijs, ook geselecteerd worden op basis van zijn begrip van de specifieke afwateringstoestand van het gebied enerzijds en van de voorgestelde methodiek om de interactie tussen waterloop en grachten- en rioleringsstelsel op een realistische manier te meten, modelleren en kwantificeren anderzijds.*

*De modelleringsstudie moet eenduidig bepalen welke knelpunten in het stroomgebied nog van belang zijn, wat de oorzaken ervan zijn en welke maatregelen nog dienen genomen te worden. Op basis van deze analyse zal dan blijken wie initiatief zal dienen te nemen om de knelpunten aan te pakken: waterbeheerder (provincie indien het waterlopen 2<sup>de</sup> categorie betreft of gemeente bij waterlopen 3<sup>de</sup> categorie), VLM indien maatregelen kunnen genomen worden binnen ruilverkaveling, rioolbeheerder indien het eerder knelpunten betreft op het rioleringsstelsel,...*

*Bovendien is een computermodel quasi een noodzaak geworden als eerste stap voor het uitvoeren van belangrijke waterbouwkundige werken op het terrein, omdat voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen antwoord moet worden gegeven op vragen m.b.t. de frequentie van onder water komen en het beoogd veiligheidsniveau, en omdat alleen via een model een degelijke onderbouwing en motivering kan worden geformuleerd indien gronden moeten worden verworven.*

*De uitgave voor deze opdracht is voorzien op het budget 2016 op budgetcode 2016/226007/04/0319 (waterlopen en waterbekkens/overig waterbeheer), actieplan 2016140201 (investeringswerken in stroomgebieden van waterlopen van 2de categorie uitvoeren om wateroverlast te voorkomen of om ecologische redenen in het kader van klimaatadaptatie) - actienummer 2016140230 (wateroverlast bestrijden door het aanleggen of bouwen van diverse waterbeheersinstrumenten)*

*Indien u akkoord kan gaan met de hierboven geschetste voorstellen, wordt u verzocht het ontwerp (bestek met meetstaat en raming) voor deze studie goed te keuren.*

...

Na dit verslag neemt de provincieraad op 22 juni 2016 het besluit om goedkeuring te verlenen aan het ontwerp en bijhorende plannen voor de oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van het stroomgebied van waterloop 7.13 (Duivebeek/Rosdambeek) van 2<sup>e</sup> categorie. De studie heeft volgens dit goedkeuringsbesluit als doel:

“ ...

*De modelleringsstudie moet eenduidig bepalen welke knelpunten in het stroomgebied nog van belang zijn, wat de oorzaken ervan zijn en welke maatregelen nog dienen genomen te worden. Op basis van deze analyse zal dan blijken wie initiatief zal dienen te nemen om de knelpunten aan te pakken. Bovendien is een computermodel quasi een noodzaak geworden als eerste stap voor het uitvoeren van belangrijke waterbouwkundige werken op het terrein, omdat voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen antwoord moet worden gegeven op vragen m.b.t. de frequentie van onder water komen en het beoogd veiligheidsniveau, en omdat alleen via een model een degelijke onderbouwing en motivering kan worden geformuleerd indien gronden moeten worden verworven.*

...”

De bewoordingen in het verslag aan de provincieraad en het navolgend besluit van de provincieraad kunnen niet anders begrepen worden dan dat de waterbeheersingsproblematiek in het gebied waarin de betrokken verkaveling is gelegen, geen afdoende oplossing heeft gekregen door de reeds uitgevoerde studies en genomen maatregelen.

De verzoekende partij verwijst ook niet ten onrechte naar het ontwerp startbeslissing signaalgebied ‘HOOG LATEM (SG\_R3\_LEIE\_01) SINT-MARTENS-LATEM’, inmiddels goedgekeurd door de Vlaamse regering op 31 maart 2017. Het signaalgebied omvat delen van het gebied van het GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, Deelproject Hoog-Latem, waaronder het gebied van de betrokken verkavelingsgebied. Het signaalgebied werd op 3 november 2014 door de Algemene

Bekkenvergadering van het Leiebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden “omdat het nog verder te ontwikkelen randstedelijk woongebied gelegen is in een zone met een grote overstromingskans”. De deelgebieden van het signaalgebied werden op basis van het kadaster, op basis van de staat van ontwikkeling, op basis van fysisch duidelijk te onderscheiden grenzen en op basis van het GRUP ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent’ afgebakend.

Er wordt in de startbeslissing aangegeven dat een interpretatie van, enerzijds, de studie van Hydroscaan en, anderzijds, het “overzichtsrapport van waarnemingen van de gemeente Sint-Martens-Latem d.d. 03/09/2015, met betrekking tot de hoogste waterpeilen tussen oktober 2010 en augustus 2014, inclusief beeldmateriaal, verslagen en mails”, aantoont dat de gemodelleerde waarden niet overeenstemmen met de waarnemingen en dat vanuit dit oogpunt een bijkomende modelleringsstudie bijkomende inzichten zal opleveren.

Het ontwerp startbeslissing bevat een overzicht van de reeds uitgevoerde werken en een beschrijving van “lopende initiatieven”, waaronder “een hydraulische studie voor de Duivebeek/Rosdambeek” die in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen wordt opgemaakt.

Ook uit de “Historiek overleg lokale besturen” blijkt de bedoeling om een herevaluatie van het gebied in te plannen op basis van een studie (modellerings) van de waterloop.

Uit de voormelde beslissing van de provincieraad van 22 juni 2016 en het voormeld ontwerp startbeslissing blijkt in elk geval dat er zich in het stroomgebied van de betrokken waterlopen, ondanks de eerdere maatregelen, nog steeds waterproblemen voordoen en het blijkt tevens dat verder onderzoek van de nodige waterbeheersmaatregelen en evaluatie gepland staat.

De betrokken verkavelingsaanvraag is gelegen in het gebied dat geviseerd wordt in de voormelde beslissingen. De verwerende partij kon derhalve de voormelde stukken, waar de verzoekende partij uitdrukkelijk heeft naar verwezen in haar laatste advies, niet buiten beschouwing laten bij de beoordeling of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 1 “Randstedelijk woongebied” van het “Verordenend grafisch plan 13 – Deelproject Hoog-Latem (2B)” van het GRUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’. Uit die stukken kan afgeleid worden dat is beslist tot verder onderzoek van de “nodige waterbeheersingswerken, zodat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte aanneemt dat aan de voormelde bepaling is voldaan.

Het gegeven dat de verwerende partij het ontwerp van startbeslissing signaalgebied Hooglatem gunstig adviseerde mits de aanpassing van de afbakening van het signaalgebied *“rekening houdend met de zones waar zich effectief een overstromingsproblematiek kan voordoen en ook de gebieden uit te sluiten die reeds ontwikkeld zijn of waarvoor vergunningen ter ontwikkeling verleend werden”*, doet aan de voorgaande vaststellingen geen afbreuk.

## 1.6

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## 2.

Tweede onderdeel.

### 2.1.

De verzoekende partij voert in het tweede onderdeel aan dat de bestreden beslissing de aanvraag tot verkaveling op een essentiële wijze heeft gewijzigd door een voorwaarde op te leggen die 11 loten van de 65 loten uitsluit en daardoor bovendien een verkavelingsgebied creëert met niet-geordende delen.

## 2.2

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° en 2° VCRO dient een vergunning geweigerd te worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, bepaalt het volgende:

*“ ...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*...”*

Het tweede lid van deze bepaling laat toe om voorwaarden op te leggen om de overeenstemming te waarborgen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Het feit op zich dat een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, wordt opgelegd om een vergunning te kunnen verlenen, volstaat derhalve niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

De derde lid van de aangehaalde bepaling werd toegevoegd door artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (St. Vl. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

*“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

*2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.*

*Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.*

*3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.*

*Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.*

*4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.*

*Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:*

*1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';*

*3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.*

*Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."*

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel "beperkte" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een "beperkte aanpassing" beschouwd als "kleine planwijzigingen".

Het opleggen van voorwaarden in een vergunning dient tevens te voldoen aan artikel 4.2.19, §1 VCRO dat bepaalt dat voorwaarden voldoende precies zijn, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Die bepaling wordt in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid onder meer als volgt toegelicht (St. VI. Parl., 2008-2009, 2011, nr. 1, p. 116):

*"...*

*375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn ; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.*

*De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was, doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk.*

*Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.*

*Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.  
..."*

Uit het voorgaande volgt dat voorwaarden die worden opgelegd in een vergunning, met inbegrip van het opleggen van een beperkte/kleine aanpassing van de plannen, het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken.

### 2.3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat de voorgestelde invulling van de loten voor gesloten bebouwing resulteert in te beperkte achtertuinstroken, zonder dat de ruimtelijke constellatie van het terrein dit verantwoordt. Dit geldt in het bijzonder volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor de loten 7, 8, 9 en 61, 62 en 63. Dergelijke ordening vormt volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een onaanvaardbaar evenwicht met de omliggende terreinen waaraan deze loten palen, en anderzijds de andere aanzienlijk ruimere loten binnen de verkaveling.

In de voorwaarden van de bestreden beslissing wordt de uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 61, 62, 63, 64 en 65, opgelegd.

Er kan bezwaarlijk ontkend worden dat de wijziging substantieel is. De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein in 65 kavels. Met de voormelde wijziging worden 12 van de 65 kavels uit de aanvraag gesloten, hetgeen niet beschouwd kan worden als een kleine aanpassing van de plannen.

Het gegeven dat de uitgesloten loten twee op zich zelf staande clusters vormen doet aan deze vaststelling geen afbreuk, evenmin als het feit dat alsnog een ruimtelijk aaneensluitend geheel zou worden ontwikkeld in de eerste fase van het RUP en dat de betrokken uitgesloten loten gelegen zijn aan de insteekwegen van de verkaveling. Ook de vaststelling dat met deze aanpassing tegemoet gekomen wordt aan kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar belet niet dat de uitsluiting van de loten een substantiële wijziging betreft.

Voorts is het gegeven dat de vergunde en toekomstige fases zonder de uitgesloten loten kunnen functioneren, zoals de verwerende partij in haar antwoordnota voorhoudt, niet van aard om afbreuk te doen aan de vaststelling dat de aanvraag op een essentiële wijze is gewijzigd. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat de aanvrager zelf aangaf de loten te willen uitsluiten.

### 2.4

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Het tweede onderdeel van het middel is in de aangegeven mate gegrond.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HOOGLATEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden volgens ingediend plan met uitsluiting van de loten 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 61, 62, 63, 64 en 65 op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Keistraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 887a, 889 en deel nummers 886a, 888a, 891c, 901a, 902a, 904k en 910.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 3 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ