

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1212
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0482-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Yves COLLEMAN2. mevrouw Sarah ONGHENA3. de bvba YCOFIN <p>vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomen de partij	de bvba HERITAGE REAL ESTATE vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 maart 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 8 juni 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een grond in 21 loten op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Sparrenhofstraat 174, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0290 C2, 0290 E2, 0311.

I. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 28 mei 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 10 juli 2018 met nummer RvVb/S/1718/1090 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 mei 2019.

Advocaat Emile PLAS *loco* advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Pieter-Jan DEFOORT voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk

4.

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

II. FEITEN

1.

Voorafgaand aan het indienen van een eerste aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 21 loten, vindt er tussen de stad Sint-Niklaas en de tussenkomende partij overleg plaats over het in te dienen ontwerp van de verkaveling. Het verslag van de verkavelingswerkgroep van 15 maart 2013 met voorwaarden, wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas goedgekeurd op 3 april 2013.

Nadat een eerste aanvraag van de tussenkomende partij voor een verkavelingsvergunning op 29 juli 2013 onvolledig wordt verklaard, weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas op 30 december 2013 een tweede aanvraag voor een verkavelingsvergunning omdat, zoals gevraagd in de verkavelingswerkgroep en in verscheidene adviezen, de last in verband met het realiseren van een trage doorsteek naar de Berkenlaan, niet werd voorzien. Ook een volgende aanvraag van de tussenkomende partij wordt op 2 juni 2014 om diezelfde reden geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas.

Gezien de gevraagde trage doorsteek naar de Berkenlaan een onmogelijke last was voor de tussenkomende partij (ze slaagde er namelijk niet in om de noodzakelijke gronden voor de realisatie van de trage doorsteek te verwerven), verleent het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2014 een principieel akkoord, onder voorwaarden, dat er niet meer voorzien moet worden in een doorsteek voor voetgangers en fietsers naar de Berkenlaan of de Lepelhoekstraat.

2.

De tussenkomende partij dient op 19 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een volgende aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een grond in 21 loten”* op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Sparrenhofstraat 174.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 februari 2015 tot en met 7 maart 2015, dienen de verzoekende partijen één van de vijf bezwaarschriften in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 3 maart 2015 gunstig.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 5 maart 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 juni 2015 ongunstig omdat er nog geen beslissing is van de gemeenteraad over de zaak der wegen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 8 juni 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij omwille van het ontbreken van de gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen, maar voegt eraan toe dat het project stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend is in de omgeving.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij roept op grond van artikel 4.2.25, tweede lid VCRO de gemeenteraad samen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad beslist op 25 september 2015 over de zaak van de wegen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 november 2015 ongegrond en weigert de verkavelingsvergunning.

3.

De tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 4 januari 2016 bij de Raad de vernietiging van deze beslissing. Met een arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0107 vernietigt de Raad, op grond van een enig middel, de beslissing van de

verwerende partij van 12 november 2015 omdat deze niet voldoende motiveert waarom de verwerende partij, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelt dat de densiteit van het ontwerp te hoog is en het bouwprogramma niet inpasbaar is op het terrein.

4.

Na dit vernietigingsarrest wordt de administratieve procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2017 om het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verzoekende partijen dienen daags voor de hoorzitting een replieknota in ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook de tussenkomende partij dient een nota in.

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 gegrond en verleent de verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant geeft vooreerst een overzicht van de belangrijkste antecedenenten bij voorgaande aanvragen.

Appellant vraagt deputatie om een gemotiveerd verzoek te richten aan de gouverneur om de gemeenteraad te laten samenroepen.

Ten gronde haalt appellant aangaande de opmerking van de gemeenteraad volgende argumenten aan:

- *de aanvraag werd ingediend op 19 december 2014, de gemeenteraadszitting waarbij werd overgegaan tot uitstel dateert van 29 mei 2015, beide data dateren van voor het collegebesluit van 15 juni 2015 waarin richtlijnen worden voorzien voor het organiseren van een infovergadering.*

Dit houdt een schending in van het rechtszekerheidsbeginsel. Bovendien bepaalt de nota over het organiseren van een infovergadering zelf dat deze het best wordt georganiseerd voor het indienen van een dossier.

- *de richtlijnen voor het organiseren van een infovergadering zijn niet bindend;*
- *derden hebben al voldoende kans gehad hun standpunt kenbaar te maken, aangezien reeds 3 maal een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

Tot slot wens appellant op te merken dat het aanslepen van de procedure de nodige hinder met zich meebrengt, zoals de aanwezigheid van krakers in het leegstaande, te slopen pand.

2. Motivering

2.1 De watertoets

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

(...)

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten

aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De juridische aspecten

a) Toetsing aan de gewestplanvoorschriften

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

b) Gemeenteraadsbesluit wegenis

De aanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis.

(...)

Bij gebreke aan voorafgaand akkoord van de gemeenteraad, is er een wettelijke belemmering om de verkavelingsvergunning te verlenen.

Appellant vraagt in het beroepsschrift toepassing van artikel 4.2.25, tweede lid VCRO dat stelt: (...)

De VCRO voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op vraag van de gouverneur samengeroepen wordt om zich uit te spreken over de zaak van de wegen; in dit geval wordt ingevolge artikel 4.7.23 §2 VCRO de beroepstermijn verlengd naar 150 dagen.

Op 1 september 2015 werd de gemeenteraad door de gouverneur samengeroepen om alsnog een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. In zitting van 25 september 2015 is de gemeenteraad overgegaan tot vaststelling van het tracé, de wijze van aanleg en uitrusting van de ontworpen wegen op voorwaarde dat de uitrusting van de wegenis in overeenstemming wordt gebracht met het masterplan publieke ruimte in samenspraak met de technische dienst. Deze voorwaarde heeft betrekking op de gebruikte materialen voor de wegenis en heeft bijgevolg geen invloed op het stedenbouwkundig aspect van de aanvraag.

(...)

d) verkavelingsverordening

De aanvraag dient tevens te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen, zoals goedgekeurd door deputatie in zitting van 13 januari 2005. (...)

Artikel 10 van de verordening bepaalt dat bij een verkaveling van minstens 20 bouwkwavels de nodige grond voor de aanleg van een aaneengesloten openbare groene ruimte dient voorzien te worden, de minimale hiertoe benodigde oppervlakte wordt hierbij bepaald op 5% van de bruto oppervlakte van de verkaveling. De verkaveling heeft betrekking op een terrein met een oppervlakte van 7401m², wat inhoudt dat er een aaneengesloten openbare

groene ruimte van minstens 370m² moet voorzien zijn binnen het verkavelingsontwerp. Het ontwerp voorziet in gemeenschappelijk groen met wandel- en fietspad langsheen de waterloop met een oppervlakte van meer dan 700m² en voldoet derhalve aan de oppervlaktebepaling van de verordening.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

(...)

Voorliggend project beoogt het verkavelen van een deel van het binnengebied tussen de Sparrenhofstraat, de Lepelhoekstraat en de Berkenlaan in 21 kavels voor de oprichting van eengezinswoningen, waarvan 8 kavels voor halfopen bebouwing en 13 kavels voor gesloten bebouwing. De loten hebben een oppervlakte variërend van 120m² tot 325m². De woningen worden ontsloten langsheen een nieuw aan te leggen insteekweg naar de Sparrenhofstraat.

Het verkavelen van de gronden, ruimtelijk aanleunend tegen het centrum van de stad Sint-Niklaas, is aanvaardbaar. Het te verkavelen terrein is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk rup 'Regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas'.

Het voorgestelde bebouwingspatroon wijkt niet af van het omliggende bezettingspatroon. Zowel de Sparrenhofstraat als de Lepelhoekstraat worden gekenmerkt door een dense bebouwing van voornamelijk rijwoningen op smalle percelen en met een gabariet van 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Enkel de bebouwing langs de Berkenlaan met zijn vrijstaande en halfopen eengezinswoningen wijkt hier enigszins vanaf.

Met voorliggend verkavelingsplan wordt een verdichting voorgesteld, welke in het kader van een duurzame, toekomstige ruimtelijke ordening te verdedigen valt. De woondichtheid bedraagt 28 woningen per hectare, hetgeen aansluit bij de vooropgestelde 25 woningen per hectare binnen stedelijk gebied volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De loten zijn voldoende ruim in oppervlakte om te voorzien in een kwalitatieve tuinzone van minimum 10m diep. De breedte van de bouwzones bedraagt minimum 6m, de voorschriften laten toe een woning op te richten bestaande uit 2 bouwlagen onder hellende bedaking, met een totale bebouwbare oppervlakte van minimum 120m² (exclusief zolderverdieping), hetgeen voldoende is. De voorziene inplanting is hierbij als algemeen gangbaar te beschouwen.

In de tuinzone wordt het aantal oppervlakte aan bebouwing beperkt, teneinde het groene karakter te garanderen.

Binnen de verkaveling is voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte en bezoekersverkeer. Elke woning wordt voorzien van een carport, gegroepeerd ter hoogte van de insteekweg en in de linker benedenhoek van het terrein. De oprichting van open carports geeft de garantie dat deze ook effectief zullen gebruikt worden voor het stallen van de wagen, hetgeen bij een gesloten garagebox vaak niet het geval is. Door het groeperen van de carports vooraan het binnengebied, kan de weg waaraan de woningen gelegen zijn, autoluw gemaakt worden en als woon/speelstraat worden aangewend. De inrichting ervan met verspringende groenvakken draagt hiertoe bij. Tenslotte zijn de carports via een wandelpad gemakkelijk te bereiken vanuit de woningen. Daarnaast worden er 11 parkeerplaatsen voor bezoekers (openbare parkeerplaatsen) aangelegd, gegroepeerd langsheen de insteekweg. Tenslotte kan ook geparkeerd worden in de Sparrenhofstraat, waar langs beide zijden van de straat parkeren is toegelaten.

De Sparrenhofstraat is voldoende uitgerust om het aantal nieuwe verkeersbewegingen dat zal worden gegenereerd, op te nemen. De Sparrenhofstraat vormt de verbindingsweg naar het centrum van de stad. Gezien de ligging van het project aan de stadsrand, waarbij het centrum en station vlot bereikbaar zijn met de fiets (1km), zal het aantal vervoersbewegingen bovendien onder het vlaams gemiddelde liggen.

Er wordt voldoende aandacht besteed aan de groenaanplanting van het openbaar domein. Langs de bestaande waterloop wordt een gemeenschappelijke tuinzone met een breedte van 5m aangelegd, waardoor een wandel- en fietspad loopt. Er wordt ruimte gelaten om in de toekomst dit fiets- en wandelpad door te trekken naar de Berkenlaan, de Lepelhoekstraat en het aanpalende nog niet ontwikkelde deel van het binnengebied.

Zowel de groenzone van 5m breed langs de waterloop als de carports zorgen voor een buffer naar de omliggende woningen langs de Lepelhoekstraat, de Berkenlaan en de Sparrenhofstraat toe. De bouwzone op lot 6 bevindt zich met 5m het dichtst bij het aanpalende perceel nr. 289P. Dit perceel heeft een grote diepte (meer dan 50m), waardoor mogelijke overlast voor de eigenaars beperkt zal zijn. Algemeen kan gesteld dat de nieuwe woningen worden ingeplant op voldoende ruime afstand van de aanpalende percelen. Om de privacy van de aanpalende percelen niet in het gedrang te brengen, is het wel wenselijk het voorschrift aangaande het voorzien van standvensters te schrappen.

Voorliggend verkavelingsproject betreft de uitvoering van een inbreidingsproject op schaal van de omgeving en geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Het verkavelingsplan houdt tevens voldoende rekening met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de aanpalende nog onbebouwde percelen in het binnengebied.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

(...)

- Naleven van de voorwaarden uit het gemeenteraadsbesluit van 25 september 2015

...

Dit is de thans bestreden beslissing.

III. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 10 van de stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen van de stad Sint-Niklaas (hierna: de Verkavelingsverordening), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 10 van de Verkavelingsverordening dat stelt dat minstens 5% van de bruto oppervlakte van de verkaveling moet bestaan uit een aaneengesloten openbare groene ruimte. Op grond van de plannen zijn ze van oordeel dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat er 700 m² aaneengesloten groene ruimte wordt voorzien. De groene ruimte langsheen de waterloop komt volgens hen immers niet in aanmerking, aangezien dit een zone *non aedificandi* betreft waar ook een wandel- en fietspad wordt voorzien. Ze wijzen er ook op dat artikel 10 van de Verkavelingsverordening bovendien bepaalt dat beplantingen aan de weg niet meegerekend mogen worden, zodat een groot aantal groene ruimtes volgens hen niet in aanmerking kan komen. Ze begrijpen daarnaast evenmin de stelling in de bestreden beslissing dat het totale percentage openbaar groen 12,50% bedraagt.

2.

De verwerende partij houdt vol dat de groenvoorzieningen binnen de verkaveling ongeveer 714 m² bedragen. Ze stelt dat het feit dat dit een zone *non aedificandi* is irrelevant is en dat de verzoekende partijen bovendien geen berekening of bewijs aanbrengen waaruit blijkt dat niet voldaan is aan de verkavelingsverordening.

3.

De tussenkomende partij stelt dat er ter hoogte van het wandel- en fietspad binnen de verkaveling een aaneengesloten openbare groene ruimte is van meer dan 520 m², en dus 10% van de totale verkaveling (in totaal 7.401 m²), die nuttig kan gebruikt worden door bewoners en omwonenden. Daarnaast verwijst ze naar een aantal groenzones in de wegenis ter hoogte van de carports en de in- en uitritten van de verkaveling. Ze is van oordeel dat er terecht door de verwerende partij werd geoordeeld dat voldaan is aan artikel 10 van de Verkavelingsverordening. De tussenkomende partij verwijst bijkomend naar de gunstige beoordeling van de groenaanleg door het college van burgemeester en schepenen, de groendienst van de stad en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Waar de verzoekende partijen tot slot verwijzen naar een citaat waarin gesteld wordt dat het totale percentage openbaar groen 12,50% bedraagt, merkt de tussenkomende partij dat dit een citaat afkomstig is uit het collegebesluit en dus geen onderdeel van de beoordeling door de verwerende partij uitmaakt.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat geen rekening kan gehouden worden met de groenzones langs de wegenis ter hoogte van de carports en de in- en uitritten van de verkaveling gezien dit uitdrukkelijk door de Verkavelingsverordening wordt uitgesloten. Daarnaast menen ze dat de groenzone naast de waterloop geenszins centraal gelegen is noch functioneel is als groene ruimte, maar integendeel een zone waar erfdienstbaarheden op rusten

en dus niet beschikbaar is. Bovendien moet deze strook beschikbaar blijven voor het onderhoud van de waterloop en heeft de strook geen nut aangezien deze door de ligging nabij een waterloop een risico inhoudt voor de veiligheid van de kinderen. De verzoekende partijen merken nog op dat de verwerende partij in haar antwoordnota spreekt van 700 m², maar tegelijk ook op een oppervlakte van ongeveer 714 m² wijst, en de tussenkomende partij op haar beurt spreekt van 520 m². Hiertoe zouden ze geen van beiden een stuk voorleggen waaruit deze oppervlakte blijkt. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het, in tegendeel tot wat de verwerende partij in haar antwoordnota meent, niet aan hen toekomt om aan te tonen dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de overeenstemming met artikel 10 van de Verkavelingsverordening van de stad Sint-Niklaas inzake de vereiste minimale oppervlakte van 5% aan aaneengesloten openbare groene ruimte binnen de verkaveling.

2.

Artikel 10 van de verkavelingsverordening bepaalt:

“Bij een verkaveling van minstens 20 bouwkavels en/ of waar bebouwing voor minstens 20 wooneenheden is voorzien, dient de nodige grond voor de aanleg van een aaneengesloten openbare groene ruimte voorzien te worden, naast de beplantingen aan de wegen. De minimale hiertoe benodigde oppervlakte wordt bepaald op 5% van de bruto oppervlakte van de verkaveling.”

De bestreden beslissing overweegt als volgt over de overeenstemming van de aanvraag met deze bepaling:

*“ ...
Artikel 10 van de verordening bepaalt dat bij een verkaveling van minstens 20 bouwkavels de nodige grond voor de aanleg van een aaneengesloten openbare groene ruimte dient voorzien te worden, de minimale hiertoe benodigde oppervlakte wordt hierbij bepaald op 5% van de bruto oppervlakte van de verkaveling. De verkaveling heeft betrekking op een terrein met een oppervlakte van 7401m², wat inhoudt dat er een aaneengesloten openbare groene ruimte van minstens 370m² moet voorzien zijn binnen het verkavelingsontwerp. Het ontwerp voorziet in gemeenschappelijk groen met wandel- en fietspad langsheen de waterloop met een oppervlakte van meer dan 700m² en voldoet derhalve aan de oppervlaktebepaling van de verordening.
... ”*

De verkavelingsverordening bevat geen toelichting bij wat als ‘aaneengesloten openbare groene ruimte’ moet beschouwd worden. Er wordt enkel een onderscheid gemaakt met de beplantingen aan de wegen, die dus niet in die bruto 5% mogen meegerekend worden.

Uit de plannen blijkt dat tussen de onbevaarbare waterloop 67 en de kavels aan de zuidelijke en westelijke zijde van de verkaveling een groene ruimte van 5 meter breed wordt voorzien, met daarin een wandel- en fietspad in ternair zand ingebed. De verzoekende partijen kunnen redelijkerwijze niet stellen dat deze groene zone, waarin een wandel- en fietspad wordt geïntegreerd, louter als

beplantingen aan een weg kan aanzien worden. De omstandigheid dat de groene ruimte aldaar een bouwvrije zone betreft, en behept is met erfdienstbaarheden in functie van het onderhoud van de waterloop en aldus niet beschikbaar of functioneel zou zijn als groene ruimte, wordt geenszins aangetoond en doet geen afbreuk aan de vaststelling dat deze groene zone aaneengesloten en openbaar is. Het tegendeel wordt door de verzoekende partijen geenszins aangetoond en zelfs tegengesproken door het gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen van 9 maart 2015 waarbij machtiging werd verleend voor het uitvoeren van herprofilingswerken aan de waterloop.

Waar de verzoekende partijen stellen dat de exacte oppervlakte van de aaneengesloten openbare groene ruimte niet vaststaat, wijst de Raad op de stelplicht die op de verzoekende partijen rust wanneer ze een onwettigheid aanvoeren. Ze kunnen zich niet louter beperken tot het in vraag stellen van de correctheid van de cijfers in de bestreden beslissing, maar dienen in dat geval met stavingsstukken aan te tonen dat de verwerende partij op onzorgvuldige wijze tot een foutieve oppervlakte is gekomen. De verzoekende partijen laten evenwel na enige stukken of metingen aan te brengen die aantonen dat de verwerende partij zich op foutieve gegevens heeft gesteund wanneer deze in de bestreden beslissing stelt dat het ontwerp voorziet in gemeenschappelijk groen van meer dan 700 m².

De Raad stelt dan ook vast dat het foutief of kennelijk onredelijk karakter van de doorgevoerde toetsing aan het voorschrift van artikel 10 van de verkavelingsverordening niet aannemelijk wordt gemaakt.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

1.1

De verzoekende partijen voeren in een eerste middelonderdeel aan dat de verwerende partij niet motiveert waarom ze na het vernietigingsarrest van de Raad plots oordeelt dat de aanvraag wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en hierbij louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt. Ze wijzen erop dat de verwerende partij in haar vorige beslissing van 12 december 2015 de aanvraag weigerde om reden dat het ontwerp leidde tot een te hoge densiteit, dat de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang kwam en dat het beoogde bouwprogramma niet op een kwalitatieve wijze kon worden ingepast op het terrein. De verzoekende partijen lichten toe dat de verwerende partij in de voorliggende herstelbeslissing plots oordeelt dat diezelfde aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, onder verwijzing naar de dense bebouwing in de Sparrenhofstraat en de Lepelhoekstraat, met voornamelijk rijwoningen op smalle percelen. De verzoekende partijen wijzen op de beperkte grondoppervlakte van de kavels in vergelijking met deze in de omgeving. Onder verwijzing naar het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel en het feit dat de aanvraag reeds vier maal werd geweigerd, stellen de verzoekende partijen dat ze erop mochten vertrouwen dat de verwerende partij haar eerdere beslissing zou hernemen, mits rechtszetting van het door de Raad vastgestelde motiveringsgebrek.

1.2

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de motivering inzake de in de omgeving bestaande toestand steunt op foutieve gegevens, aangezien de voorziene kavels veel kleiner zijn dan wat gangbaar is in de omgeving.

1.3

In een derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat geen rekening werd gehouden met hun replieknota, waarin ze hadden gesteld dat de aanvraag niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Ze wijzen erop dat de verwerende partij zich ertoe beperkt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk over te nemen en dat dus niet geantwoord werd op hun argumenten. Ze menen dat hun hoorrecht hierdoor geschonden is.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat ze zich gehouden heeft aan het vernietigingsmotief en bij de herneming van het dossier een grondig en zorgvuldig onderzoek heeft gedaan van de aanvraag waarbij ze zich kon vinden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze betwist dat er hierbij sprake is van een enig gewekt vertrouwen of enige rechtszekerheid gezien de vorige beslissing steunde op een onwettigheid en de beginselen van behoorlijk bestuur geen *contra legem* werking hebben. De verzoekende partijen konden na de vernietiging volgens haar dan ook geen redenen hebben om rechtmatig te vertrouwen op de uitkomst van de vergunningsaanvraag. Verder stelt de verwerende partij dat het motiveringsbeginsel niet inhoudt dat ze de procedurele voorgaanden dient de becommentariëren. Ze vervolgt dat, gelet op de vernietiging, de vorige beslissing ook niet meer bestaat, zodat ze daar ook geen rekening meer moet mee houden of er niet kan gesteld worden dat ze ervan afwijkt. De verwerende partij wijst er tot slot op dat ze, in overeenstemming met de motiveringsplicht, in de voorliggende bestreden herstelbeslissing op zeer pertinente en uitgebreide wijze aangeeft op grond van welke reglementaire en stedenbouwkundige overwegingen ze de vergunning verleent. De verzoekende partijen tonen naar haar mening het tegendeel niet aan.

2.2

In antwoord op het tweede middelonderdeel voert de verwerende partij aan dat ze in de door de verzoekende partijen geviseerde beoordeling niets over de kavelgrootte zegt, maar wel het bebouwingspatroon vergelijkt. Ze bevestigt vervolgens haar oordeel terzake.

2.3

Wat betreft het derde middelonderdeel stelt de verwerende partij vast dat de replieknota waarnaar de verzoekende partijen verwijzen identiek is aan de beroepsnota in het oorspronkelijk vergunningsdossier, met uitzondering van de stelling dat ze na vernietiging dezelfde beslissing diende te nemen. Verder meent ze dat de verzoekende partijen nalaten aan te wijzen op welk argument ze geen motivering zou aangevoerd hebben, en dat de in de replieknota opgeworpen argumenten (inpasbaarheid, mobiliteit, groen, watertoets) allen uitdrukkelijk beantwoord worden in de bestreden beslissing. Tot slot meent de verwerende partij dat niet valt in te zien waar haar motivering te kort komt, aangezien in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al deze argumenten reeds werden behandeld.

3.

3.1

Ook de tussenkomen de partij wijst in verband met het eerste middelonderdeel erop dat de eerdere beslissing van de verwerende partij door de vernietiging van de Raad nooit heeft bestaan, zodat elke verwijzing naar deze vernietigde beslissing niet dienstig is.

Daarnaast is ze van oordeel dat de verwerende partij op zorgvuldige en afdoende wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de onmiddellijke omgeving wel degelijk werd betrokken. De tussenkomen de partij merkt nog op dat de weigering van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen steunde op het gebrek aan een beslissing van de gemeenteraad over de wegenis, maar de goede ruimtelijke ordening nooit een punt van kritiek is geweest. Ook werd de aanvraag door alle adviesinstanties in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stelt de tussenkomen de partij dat het de verwerende partij vrijstaat zich aan te sluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.2

Wat de motivering over de plaatselijke toestand betreft, zoals bekritiseerd in het tweede middelonderdeel, bevestigt de tussenkomen de partij de visie uit de bestreden beslissing, onder verwijzing naar een bijgevoegd plan. Ze stelt nog dat het bebouwingspatroon van de verkaveling niet afwijkt van deze van de omliggende straten, aangezien ook wordt voorzien in aaneengesloten en gekoppelde woningen, met maximaal twee bouwlagen onder een dakhelling van maximaal 45°, en dit zoals vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften.

3.3

Over het derde middelonderdeel betoogt de tussenkomen de partij, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat de verwerende partij er niet toe gehouden is elk element uit de replieknota van de verzoekende partijen op te nemen, zolang deze elementen maar aan bod komen in de bestreden beslissing. Ze citeert vervolgens de overwegingen uit de bestreden beslissing waaruit effectief blijkt dat de meeste argumenten van de verzoekende partijen uitdrukkelijk aan bod komen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

4.

4.1

De verzoekende partijen merken in hun wederantwoordnota over het eerste middelonderdeel op dat de voorgaande weigeringsbeslissingen inzake deze verkavelingsaanvraag minstens leiden tot een zwaardere motiverings- en onderzoeksplicht. Ze erkennen daarnaast dat de verwerende partij allerm minst gebonden is door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dat de verwerende partij tegelijk haar standpunt van haar eerdere (vernietigde) beslissing kon behouden aangezien de Raad zelf zich in het vernietigingsarrest niet heeft uitgesproken over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de densiteit binnen de verkaveling. Ze menen dan ook dat ze erop konden vertrouwen dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw zou weigeren, op grond van een meer omstandige motivering. Temeer daar de verwerende partij haar eerder standpunt bleef verdedigen in haar nota bij de eerste vernietigingsprocedure voor de Raad. In tegenstelling tot wat de overige partijen beweren, stellen de verzoekende partijen dat de eerdere beoordeling van de verwerende partij wel degelijk relevant blijft aangezien de verwerende partij niet gebonden is door het arrest van de Raad wat de feitelijke beoordeling van de aanvraag betreft.

Waar de verwerende partij gewag maakt van het verbod van *contra legem* werking van het rechtzekerheidsbeginsel, merken de verzoekende partijen op dat ze niet verwachten dat de verwerende partij zou afwijken van een rechtsregel, maar dat deze integendeel de toepasselijke rechtsregels correct toepast en een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maakt. De verzoekende partijen betogen hierbij dat het project strijdig is met de goede ruimtelijke ordening gezien de te hoge densiteit en de aantasting van de leefbaarheid van de omgeving, zoals geoordeeld in het eerder standpunt van de verwerende partij.

4.2

Inzake het tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen vast dat, naast de aanwezigheid van een aantal kavels met een beperktere perceelsoppervlakte in de Sparrenhofstraat en de Lepelhoekstraat, op grond van het kadasterplan kan vastgesteld worden dat er in de nabije en ruime omgeving ook verschillende kavels met een grote perceelsoppervlakte zijn. Ze verwijzen hiervoor ook naar een luchtfoto, waarop grotere percelen met alleenstaande bebouwing of halfopen bebouwing en een grote mate van groen te zien zijn. De Sparrenhofstraat en de Lepelhoekstraat vormen hierop eerder een uitzondering. De verzoekende partijen menen dan ook dat de verwerende partij steunt op een selectieve kijk op de bestaande omgeving, waardoor ze onvoldoende rekening houdt met de leefkwaliteit en de ruimere omgeving van het project.

4.3

De verzoekende partijen houden betreffende het derde middelonderdeel vol dat moeilijk valt in te zien hoe de verwerende partij kon antwoorden op hun replieknota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wanneer ze dit verslag louter overneemt. In de bestreden beslissing wordt bovendien duidelijk geen rekening gehouden met deze nota, aangezien in de replieknota verschillende punten van kritiek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden aangevoerd waarop niet wordt geantwoord, namelijk over de overschrijding van de woningdichtheid en de beslissingsmarge waarover de verwerende partij nog beschikt na het arrest van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

In een eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij niet zonder enige concrete motivering en met aantasting van het rechtzekerheidsbeginsel haar standpunt uit haar eerdere beslissing kon wijzigen, hierbij louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overnemend.

1.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft

beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

1.3

De verwerende partij oordeelt in de bestreden herstelbeslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, onder meer wat betreft het bebouwingspatroon ten aanzien van die in de omgeving, de voorgestelde verdichting, en de kwalitatieve invulling van de percelen. Hiermee wijkt ze af van haar eerder standpunt in de door de Raad vernietigde eerdere beslissing, waar ze oordeelde dat er sprake is van een te hoge densiteit en een gebrek aan een kwalitatieve inpassing van het bouwprogramma op het terrein.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, heeft de Raad met een arrest van 3 oktober 2017 deze eerdere vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 12 november 2015 vernietigd en de verwerende partij bevolen om een nieuwe beslissing te nemen. De motieven waarop het beschikkend gedeelte van dit arrest steunt, hebben betrekking op de aanvankelijke beoordeling van de bouwdichtheid en de inpassing van het bouwprogramma op het terrein. In het vernietigingsarrest werd onder meer vastgesteld dat de verwerende partij aanvankelijk aanleunt bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar ze stelt dat het verkavelen van de gronden ruimtelijk aanleunend tegen het centrum van de stand Stad Sint-Niklaas, aanvaardbaar is. Nadien heeft de verwerende partij, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer kort inzake de densiteit geoordeeld dat het ontwerp resulteert in een *“te hoge densiteit, waardoor de leefbaarheid en de beleefbaarheid van deze omgeving in het gedrang gebracht wordt”* en dat de *“aanvrager er niet in geslaagd is om het beoogde bouwprogramma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het terrein.”*

De Raad oordeelde in zijn vernietigingsarrest dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en zorgvuldig beoordeeld heeft in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die over de voornoemde aspecten een concrete en uitvoerige beoordeling had gevoerd. De Raad stelde dat de verwerende partij gelet op de concrete andersluidende beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, des te zorgvuldiger en precies diende te motiveren waarom ze dat verslag niet bijtreedt. De Raad heeft hierbij geen uitdrukkelijke uitspraak gedaan over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en met de in de omgeving bestaande toestand.

Aangezien de beslissing van 12 november 2015 door de Raad vernietigd werd, is deze beslissing uit de rechtsorde verdwenen. Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient ze het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, zonder gebonden te zijn door haar eerdere beslissing, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

De verzoekende partijen kunnen niet met nuttig gevolg invoeren dat de verwerende partij, door terug te komen op haar eerdere beoordeling uit de vernietigde beslissing van 12 november 2015, het redelijkheids- of vertrouwensbeginsel heeft geschonden.

Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat, teneinde met succes een schending van het vertrouwensbeginsel te kunnen invoeren, er sprake moet zijn van een vaste beleidslijn in hoofde van de verwerende partij waarvan zonder enige motivering wordt afgeweken. Uit de vernietigde beslissing van 12 november 2015 kan evenwel geen “vaststaand” standpunt van de verwerende partij afgeleid worden. De verzoekende partijen brengen evenmin eerdere beslissingen van de verwerende partij aan waarin gelijkaardige aanvragen om reden van een onverenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand werden geweigerd.

De verzoekende partijen verwijzen in hun kritiek op de plotse wijziging van het standpunt van de verwerende partij tevens naar de voorgaande weigeringen van de verkavelingsaanvragen door het college van burgemeester en schepenen. Evenwel doet dit geen afbreuk aan wat hierboven is gesteld, te meer gelet op de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij bij het oordelen over een aanvraag in administratief beroep, en gezien het college van burgemeester en schepenen de voorgaande en huidige aanvragen weigerde om redenen die vreemd zijn aan de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald met de in de omgeving bestaande toestand.

1.4

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij letterlijk het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt, moet opgemerkt worden dat niets de verwerende partij belet om de beoordeling van de aanvraag uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen en zich eigen te maken. Uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit de formele motiveringsplicht volgt niet dat de verwerende partij nog eens afzonderlijk moet motiveren waarom ze het verslag bijtreedt.

Daarnaast tonen de verzoekende partijen niet aan dat de beoordeling ter zake van de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk is, en dat er sprake is van een niet afdoende motivering. Waar ze wijzen op de kleine grondoppervlaktes van de percelen binnen de verkaveling die niet in verhouding zouden staan met de omliggende percelen, betwisten de verzoekende partijen enerzijds in dit betoog niet de vaststelling in de bestreden beslissing dat de Lepelhoekstraat en de Sparrenhofstraat gekenmerkt worden door een dense bebouwing met voornamelijk rijwoningen op smalle percelen en met een gabarit van twee bouwlagen onder hellende bedaking, en dat enkel de Berkenlaan met vrijstaande halfopen eengezinswoning hiervan enigszins afwijkt. Anderzijds nemen ze de overige overwegingen in de bestreden beslissing niet in aanmerking die doen besluiten dat de loten voldoende ruim zijn om te voorzien in een kwalitatieve invulling. Uit hun uiteenzetting blijkt eerder dat ze het niet eens zijn met het oordeel van de verwerende partij dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving. Dit volstaat evenwel niet om op grond hiervan te besluiten

dat de verwerende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd. Anderzijds blijkt uit deze overwegingen duidelijk op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij geoordeeld heeft dat het bebouwingspatroon van de aanvraag inpasbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

2.

2.1

In hun tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de te voorziene kavels veel kleiner zijn dan wat gangbaar is in de omgeving en dat de overwegingen in de bestreden beslissing terzake steunen op een foutieve visie op de plaatselijke toestand.

2.2

Op grond van deze kritiek blijkt louter dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de betrokken beoordeling in de bestreden beslissing. Evenwel sturen de verzoekende partijen hiermee kennelijk aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar betwiste stedenbouwkundige vergunning, waarover de Raad gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan niet bevoegd is. Daarnaast werd reeds in het eerste middelonderdeel vastgesteld dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat de motivering over dat punt in de bestreden beslissing kennelijke onredelijk of foutief is.

In hun wederantwoordnota erkennen de verzoekende partijen dat er in de Sparrenhofstraat en de Lepelhoekstraat een aantal kavels aanwezig zijn met een beperkte perceelsoppervlakte, maar wijzen ze verder naar verschillende in de omgeving voorkomende ruimere kavels, waardoor de Sparrenhofstraat en de Lepelhoekstraat eerder een uitzondering vormen. Uit de beoordeling van het eerste middelonderdeel is gebleken dat de bestreden beslissing het bebouwingspatroon van de verkaveling inpasbaar acht gelet op de bebouwing aanwezig in de Sparrenhofstraat en de Lepelhoekstraat, maar hierin ook rekening wordt gehouden met het feit dat een verdichting wordt voorgesteld die te verdedigen valt in het kader van een duurzame, toekomstige ruimtelijke ordening, waarbij de woondichtheid van 28 woningen per hectare ook aansluit bij de vooropgestelde 25 woningen per hectare binnen stedelijk gebied volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze laatste overweging wordt door de verzoekende partijen trouwens niet aan kritiek onderworpen.

Ook stelde de verwerende partij vast dat de oppervlaktes van de loten voldoende ruim zijn om te voorzien in een kwalitatieve tuinzone, en dat de verkavelingsvoorschriften een totale bebouwbare oppervlakte toelaten die als voldoende kan beschouwd worden en waarbij het groene karakter kan gegarandeerd worden. Nu blijkt dat de verzoekende partijen niet alle motieven in hun kritiek betrekken, kan hun kritiek geen afbreuk doen aan voormelde zorgvuldige en afdoende motivering.

3.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middelonderdeel in essentie aan dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt zonder hun replieknota op dit verslag in overweging te nemen en bij de beoordeling te betrekken. Ze menen dat hun hoorrecht daarmee wordt uitgehouden.

3.1

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat ze de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vestigt dan ook een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. In de VCRO is de hoorplicht dus uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure.

Kenmerkend voor de hoorplicht in hoofde van de verwerende partij is dat een belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier, zoals het ter beoordeling aan het vergunningverlenend bestuursorgaan voorligt. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens.

Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vormt een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van de administratieve procedure. In het licht van het aan de verzoekende partijen toegekende hoorrecht (schriftelijk of mondeling) is het beschikken over dit verslag een essentiële vereiste om de toepassing van het hoorrecht naar behoren te laten verlopen.

3.2

De verzoekende partijen betwisten niet dat ze tijdig in het bezit werden gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Evenmin betwisten ze het feit dat ze mondeling werden gehoord op de hoorzitting van 9 januari 2018.

De replieknota die de verzoekende partijen hebben neergelegd daags voor de hoorzitting bevindt zich in het administratief dossier en maakt dus deel uit van de stukken op grond waarvan de verwerende partij haar beslissing diende te nemen. De bestreden beslissing verwijst bovendien niet alleen naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook naar de *“replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting”*. In het administratief dossier bevindt zich eveneens het verslag van de hoorzitting waaruit blijkt dat de verzoekende partijen vertegenwoordigd waren en hun argumenten samenvattend genoteerd werden.

3.3

Reeds onder het eerste middelonderdeel werd geoordeeld dat de verwerende partij zich het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan eigen maken en ze hiervoor geen bijkomende motivering dient op te nemen. De omstandigheid dat de verzoekende partijen aan de verwerende partij een repliek op dit verslag hebben bezorgd, doet hieraan geen afbreuk, noch kan hier zonder meer uit besloten worden dat de verwerende partij de elementen uit de replieknota, *in casu* de inpasbaarheid van de verkavelingsvergunning in de onmiddellijke omgeving, niet heeft onderzocht en aan een eigen oordeel heeft onderworpen.

3.4

Het argument dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat bij de beoordeling effectief rekening is gehouden met de argumenten van de verzoekende partijen en meer in het bijzonder met hun replieknota, betreft niet de toepassing van artikel 4.7.23, §1 VCRO, noch de ‘hoorplicht’ als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, maar wel de vraag of de verwerende partij op voldoende zorgvuldige wijze de argumenten van de verzoekende partijen bij haar beoordeling heeft betrokken.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, is de verwerende partij er in het licht van de op haar rustende motiveringsplicht niet toe gehouden alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepschrift en de replieknota, rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Uit het geheel van de beslissing dient evenwel te blijken waarom de beroepsargumenten en eventuele bijkomende replieken niet

worden bijgetreden. Het volstaat dat ze duidelijk doet blijken op welke overwegingen ze zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, met inbegrip van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hierover van de betrokken partijen.

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

De Raad dient na te gaan of de vergunningsbeslissing gedragen is door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen wettigheidsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

3.5

Vooreerst moet worden vastgesteld dat een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet betekent dat het vergunningverlenend bestuursorgaan niet eensluidend met het verslag kan beslissen.

Vervolgens dient de Raad vast te stellen dat de door de verzoekende partijen ingediende replieknota in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende pertinente argumenten bevat die de verwerende partij ertoe zouden nopen haar beslissing bijkomend te motiveren in het kader van de op haar rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat in de replieknota argumenten zijn opgenomen waarmee de verwerende partij geen of onvoldoende rekening heeft gehouden. Uit de motivering in de bestreden beslissing kan voldoende worden afgeleid waarom de argumenten van de verzoekende partijen niet worden aangenomen.

De argumenten genoteerd op het verslag van de hoorzitting zijn bovendien samengevat identiek aan deze zoals opgenomen in de replieknota.

3.6

De verzoekende partijen tonen ook niet aan in welke mate de replieknota gegevens bevatte die een nieuw licht konden werpen op de zaak.

Met hun summier betoog maken ze niet aannemelijk dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de aanvraag in hun omgeving niet zou hebben onderzocht. In hun wederantwoordnota stellen ze nog dat de verwerende partij niet antwoordt op de kritiek in hun replieknota inzake de overschrijding van de woningdichtheid. Evenwel moet vastgesteld worden, zoals ook vastgesteld

bij de beoordeling van het eerste en tweede middelonderdeel, dat de verwerende partij de woningdichtheid binnen de verkaveling concreet heeft onderzocht en gemotiveerd, zodat blijkt dat de replieknota mee in de beoordeling werd opgenomen. De verzoekende partijen beweren in dit middelonderdeel louter het tegendeel maar lichten verder niet toe op welke wijze de verwerende partij in haar motivering te kort gekomen is, noch tonen ze aan dat er ter zake een kennelijk onredelijke motivering werd gevoerd of dat in de replieknota nieuwe gegevens werden bezorgd.

Uit de bestreden beslissing blijkt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, wel degelijk waarom de verwerende partij niet gekozen heeft voor hun standpunt maar voor de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel wordt in al zijn onderdelen verworpen.

C. Derde middel

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.2, §2, bijlage I en II van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 4, lid 4 van de richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna: Project-MER-richtlijn) en van bijlage IIA bij deze richtlijn, de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste middelonderdeel houden de verzoekende partijen voor dat de m.e.r.-screeningsnota de toename van het verkeer volledig miskent, gelet op het creëren van 21 bijkomende wooneenheden. Daarnaast menen ze dat de screeningsnota ten onrechte stelt dat er geen aanzienlijke impact op de watersystemen zal zijn. Ze verwijzen hiervoor naar de buffering van 150m³ die wordt aangelegd, terwijl in de bestreden beslissing wordt gesteld dat er moet worden uitgegaan van een buffering van 330m³/ha. De verzoekende partijen achten dit onvoldoende aangezien de gracht op het terrein wordt gedempt, evenals de twee vijvers, wat niet in de bestreden beslissing noch in de screeningsnota aan bod komt. Ze wijzen bovendien op de knijper die wordt geplaatst tussen de overgang van het rioleringsstelsel van de verkaveling en de Sparrenhofstraat, waardoor het water zal worden vastgehouden op het terrein. Ze zijn ook van oordeel dat de gewijzigde waterloop nr. 67 het water niet zal kunnen verwerken en de buffer van 150m³ niet zal volstaan.

In een tweede middelonderdeel laten de verzoekende partijen gelden dat de screeningsparagraaf in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is. Zo menen ze dat de aanname in de bestreden beslissing waarbij gesteld wordt dat de verhoging van de milieueffecten slechts een beperkt effect heeft op de omliggende woningen of natuurwaarden, op niets is gebaseerd, terwijl de aanvraag, zoals de verzoekende partijen reeds in hun nota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hadden aangevoerd, wel degelijk een aanzienlijke impact op de nabije omgeving zal hebben. Meer concreet wijzen ze erop dat de carports zullen leiden tot fijn stof, roet en geluidsoverlast doordat de wagens op deze beperkte ruimtes zullen moeten manoeuvreren. Daarnaast menen ze dat door de beperkte parkeerruimte op het terrein, de bewoners en bezoekers zich in de reeds verzadigde Sparrenhofstraat zullen parkeren, wat leidt tot bijkomende hinder op vlak van fijn stof, geluid en verkeersveiligheid. In hun replieknota hadden ze ook gewezen op het feit dat het terrein bijna volledig zal verhard worden, wat samen met het dichten

van de waterloop en de vijvers zorgt voor een sterke vermindering van de infiltratiecapaciteit. Volgens de verzoekende partijen is in de bestreden beslissing over dit alles geen afdoende concrete motivering terug te vinden.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat er gegevens in de m.e.r.-screeningsnota ontbreken en eerder een inhoudelijke beoordeling van deze screeningsnota maken. Ze besluit dat uit deze inhoudelijke kritiek op zich reeds blijkt dat de screening alle nodige gegevens bevat en dat op redelijke wijze besloten wordt dat een verkaveling van slechts 21 loten in stedelijk centrumgebied niet storend is voor de omgeving.

Inzake het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat de opgeworpen mobiliteitshinder niet ernstig is. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren meent ze dat er gelet op het oprichten van een carport voor elke woning en 11 bezoekersparkeerplaatsen, er voldoende parkeergelegenheid is en dat er dan ook niet zal geparkeerd worden in de buurt van de percelen van de verzoekende partijen, temeer daar deze op 500 meter liggen van de hoofdbaan met parkeergelegenheid. Ze wijst er tevens op dat de carports minstens op 55 meter van de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn. Daarnaast kunnen de verzoekende partijen niet verwachten dat er niet in hun buurt geparkeerd wordt, wat op vandaag reeds gebeurt. De bevindingen van de m.e.r.-screeningsnota zijn volgens de verwerende partij in alle redelijkheid aanvaardbaar, zodat ze op grond hiervan terecht oordeelde dat er geen MER vereist was.

3.

De tussenkomende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat ze als aanvrager het standaardformulier 'project-m.e.r.-screening' gebruikt heeft en correct heeft ingevuld en hierbij uitgebreid aandacht heeft besteed aan de mogelijke effecten op de omgeving, met inbegrip van het mobiliteitsaspect en de waterhuishouding.

Ze licht vervolgens toe dat, aangezien de verkeersdruk van 21 bijkomende woningen in het centrum van een regionaalstedelijk gebied verwaarloosbaar is, de verkeerstoename in de screeningsnota niet miskend werd door te stellen dat er slechts een lichte toename zal zijn en dat deze zal beperkt blijven tot de verkaveling zelf gezien de nieuwe aangelegde wegenis geen doorgangsweg is.

De tussenkomende partij verwijst ook naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij waaruit blijkt dat er geen mobiliteitsproblemen te verwachten zijn, naar het gunstig advies van de dienst mobiliteit van de stad Sint-Niklaas, naar de vaststelling van de wegenis door de gemeenteraad, en naar het feit dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelden dat de toenemende mobiliteit en parkeerdruk aanvaardbaar zijn. Ze is dan ook van oordeel dat in de screeningsnota correct gesteld werd dat er geen aanzienlijke negatieve effecten op het aantal vervoersbewegingen zullen zijn.

Wat de impact op het watersysteem betreft, wijst de tussenkomende partij er vooreerst op dat de percelen niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied noch in de buurt daarvan. Daarnaast beschikte de verwerende partij over voldoende informatie om de watertoets uit te voeren, namelijk op grond van het formulier inzake de hemelwaterverordening, de beschrijvende nota van het studiebureau en de rekennota RWA-DWA, en heeft ze terecht kunnen besluiten dat er geen schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding wordt veroorzaakt.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel meent de tussenkomende partij dat de relevante mogelijke effecten in de bestreden beslissing voldoende werden gemotiveerd. Ze merkt op, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat de verwerende partij niet letterlijk naar alle criteria van bijlage II DABM moet verwijzen en evenmin een afzonderlijke screeningsparagraaf moet opnemen, aangezien de milieubeoordeling ook kan blijken uit andere overwegingen, zoals uit de behandeling van de bezwaren of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Concreet verwijst ze voor het mobiliteitsaspect naar de beoordeling ter zake van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Voor de impact op de waterhuishouding verwijst ze naar de uitgevoerde watertoets. De tussenkomende partij voegt nog toe dat volgens rechtspraak van de Raad een summiere screening in de bestreden beslissing volstaat zolang de relevante milieueffecten onderzocht zijn, wat *in casu* gebeurd is.

4.

De verzoekende partijen houden betreffende het eerste middelonderdeel vol dat er, ondanks in de verkaveling geen doorgangsweg wordt voorzien, wel degelijk een aanzienlijke verkeerstoename zal zijn aangezien er 21 wooneenheden worden gecreëerd in een binnengebied met een beperkte oppervlakte. Daarnaast menen ze dat één carport per woning te weinig is om reden dat een doorsnee gezin vandaag beschikt over meer dan één wagen, en stellen ze daarnaast dat deze carports eerder zullen gebruikt worden voor allerlei huishoudelijk materiaal omdat ze te ver van de nieuwe woningen gelegen zijn. Waar de verwerende partij wijst op de ligging in het centrum van een regionaalstedelijk gebied, merken de verzoekende partijen op dat ook in dergelijk gebied de verwerende partij dient te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiende uit de project-MER-richtlijn.

Inzake de waterhuishouding antwoorden de verzoekende partijen dat het terrein wel overstromingsgevoelig kan worden indien niet doordacht wordt omgesprongen met de plaatselijke waterhuishouding. Te meer daar tussenkomende partij uit het oog verliest dat de waterloop nu reeds bij hevige regenval haar maximale capaciteit bereikt. De rekennota RWA-DWA waarnaar ze verwijst zou bovendien volgens de verzoekende partijen verschillende anomalieën bevatten, omdat er verschillende proeven niet werden uitgevoerd, de nota leemtes bevat en uitgaat van een louter theoretische beoordeling. Ze verwijzen hiertoe verder naar hun vierde middel. Gezien ze hierin ook de watertoets bekritisieren, is de verwijzing van de tussenkomende partij naar deze watertoets niet dienstig.

Ook wat het tweede middelonderdeel betreft houden de verzoekende partijen vol dat de screeningsparagraaf in de bestreden beslissing slechts twee beperkte paragrafen bevat waarin louter wordt geponeerd dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zou veroorzaken.

Waar de verwerende partij over het mobiliteitsaspect in de bestreden beslissing oordeelt dat de Sparrenhofstraat voldoende uitgerust is, wijzen de verzoekende partijen erop dat deze straat integendeel een beperkte breedte heeft waarin aan beide zijden kan geparkeerd worden, en dat de straat nu reeds tijdens de spitsuren verzadigd is met verkeer. Aangezien de verkaveling niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen, menen ze dat de straat bijkomend zal vernauwd worden doordat daar geparkeerd zal worden.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat van de impact van de aanvraag op het verkeer wat de emissies betreft, noch op de waterhuishouding.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat de bij de aanvraag gevoegde m.e.r.-screeningsnota onvoldoende informatie bevat over de verkeerstoename en de impact van de aanvraag op de watersystemen. Daarnaast zijn ze ook van oordeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende de effecten op het milieu onvoldoende motiveert.

2.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de aanvrager en initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project ofwel 2) dat er vroeger een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI.Parl. 2011-12, nr. 1463/1, 7*).

De motivering van de aanvrager moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te oordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt. Op grond van de ingediende screeningsnota moet het vergunningverlenend bestuur, na een eigen onderzoek hiervan op grond van de criteria omschreven in bijlage II bij het DABM, vervolgens beslissen of er eventueel een MER over het project moet worden opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.14/1 VCRO. De verwerende partij moet daarbij onder meer onderzoeken of de screeningsnota op een correcte wijze werd opgemaakt en mogelijke cumulatieve effecten met andere (bestaande) projecten in rekening zijn genomen. Op grond van de formele motiveringsplicht moeten de motieven hierover in de beslissing zelf opgenomen worden.

3.

Er wordt door partijen niet betwist dat een project-m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag moest worden gevoegd.

Het aanvraagdossier bevat een project-m.e.r.-screeningsnota, zoals toegevoegd in het administratief dossier. Deze screeningsnota volgt het modelformulier zoals beschikbaar gesteld door de overheid. In de nota worden zowel de emissies op vlak van mobiliteit als de effecten op het watersysteem concreet onderzocht en beoordeeld. Voor zover de verzoekende partijen menen dat de screeningsnota niet de vereiste gegevens bevat, overtuigen ze niet.

3.1

Zoals reeds gesteld, dient de vergunningverlenende overheid bij het nemen van een screeningsbeslissing de aanvraag concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM en is een loutere standaardmotivering niet voldoende. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf en kan ook rekening worden gehouden met overwegingen die zijn opgenomen bij de weerlegging van bezwaren, de bespreking van adviezen of de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor zover hieruit een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM blijkt.

3.2

Bij de beoordeling van de effecten door de toename in vervoersbewegingen wordt in de screeningsnota gesteld dat er een beperkte toename verwacht wordt maar dat dit in principe enkel in de verkaveling zelf is, aangezien de voorziene wegenis binnen de verkaveling geen doorgangsweg is. Er worden dan ook geen negatieve milieueffecten op het vlak van luchtverontreiniging verwacht. Daarnaast wordt vermeld dat binnen loopafstand de verkaveling verbonden is met het openbaar vervoer en dat de Sparrenhofstraat aan beide zijden voorzien is van een fietspad, zodat alternatieve vervoerswijzen automatisch gestimuleerd worden.

De bestreden beslissing bevat een MER-toets. Hierin wordt geoordeeld dat de opmaak van een project-MER niet nodig is omdat in de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het project niet van die aard zijn dat ze als aanzienlijk beschouwd moeten worden, en de opmaak van een project-MER dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens kan bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij dat de Sparrenhofstraat voldoende uitgerust is om het aantal nieuwe verkeersbewegingen op te vangen, en dat gezien de ligging van het project aan de stadsrand, waarbij het centrum en het station vlot bereikbaar zijn met de fiets (1km), het aantal vervoersbewegingen onder het Vlaams gemiddelde zal liggen.

3.3

De verzoekende partijen menen dat de verkeerstoename in de screeningsnota miskend wordt op grond van de loutere stelling dat het creëren van 21 bijkomende wooneenheden “(*woonachtigen, bezoekers, vuilniswagens,...*)” zal leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer. Zonder evenwel de concrete impact van deze bijkomende 21 wooneenheden op vlak van effecten voor andere weggebruikers of omwonenden aannemelijk te maken, tonen ze niet aan dat de beoordeling in de screeningsnota van de mogelijke effecten door de verkeerstoename niet volstaat.

4.

In hun tweede middelonderdeel menen ze anderzijds dat de screeningsparagraaf in de bestreden beslissing niet volstaat waar gesteld wordt dat de verkaveling slechts een beperkt effect zal hebben en dus geen project-MER moet opgemaakt worden. Ze wijzen in dit verband op hinder in de vorm van fijn stof, roet en geluidsoverlast door het oprichten van carports op het terrein en de bijkomende hinder in de reeds verzadigde Sparrenhofstraat, waar immers ook geparkeerd zal worden door de beperkte parkeer ruimte op het terrein.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de verzoekende partijen falen in hun stelplicht. De verzoekende partijen maken met hun betoog niet aannemelijk dat er effectief sprake zou zijn van aanzienlijke milieueffecten. De loutere omstandigheid dat de verkaveling leidt tot bijkomend verkeer en samen met de carports op het terrein kan zorgen voor enige geluidshinder of hinder van fijnstof betekent op zich niet dat de milieugevolgen van het verkavelingsproject aanzienlijk kunnen zijn en dat derhalve een project-MER moet worden opgesteld. De verzoekende partijen onderbouwen deze stelling niet nader en stellen in het verlengde daarvan enkel dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering daarover niet afdoende is. Ze laten evenzeer na de bevindingen uit de project-m.e.r.-screeningsnota, namelijk dat de verkaveling slechts tot een lichte toename van verkeer leidt, met enige ernstige argumenten te weerleggen, zodat ook in dit licht redelijkerwijze niet kan aangenomen worden dat de aanvraag aanzienlijke milieubelastende gevolgen heeft.

De omstandigheid dat in de Sparrenhofstraat zal geparkeerd worden door een tekort aan parkeerplaatsen op het terrein doet niet tot een andere conclusie leiden; daarbij merkt de Raad

nog op dat de percelen van de verzoekende partijen niet aan deze straat liggen. Er moet opgemerkt worden dat, voor zover de verzoekende partijen gewag maken van een parkeertekort en zodoende inhoudelijk kritiek uit op de beoordeling van het mobiliteitsaspect, de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met aspecten van goede ruimtelijke ordening, waaronder ook het mobiliteitsaspect als relevant aspect kan worden beschouwd, in beginsel een andere finaliteit heeft dan het onderzoek naar aanleiding van een m.e.r.-screening of voor het aangevraagde project een MER-rapport moet worden opgemaakt. Zelfs in de hypothese dat er sprake zou zijn van een parkeertekort op het terrein waardoor de te parkeren wagens zich zouden verspreiden in de Sparrenhofstraat, leidt dit er, gelet op het voorgaande, dan ook niet toe dat in de m.e.r.-screening niet kon gesteld worden dat er geen aanzienlijke schadelijke effecten te verwachten zijn.

Tegenover het in de bestreden beslissing weliswaar summier gemotiveerde oordeel dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, gelet op de inhoud van de m.e.r.-screeningsnota, plaatsen de verzoekende partijen louter hun eigen stelling dat de aanvraag leidt tot aanzienlijke milieueffecten door het bijkomende verkeer, evenwel zonder enige staving ervan. In het licht van een dergelijke kritiek blijft de wettigheid van de bestreden beslissing overeind.

5.

5.1

Inzake de impact van de aanvraag op de waterhuishouding wordt vastgesteld dat in de project-m.e.r.-screeningsnota bij de beoordeling van de mogelijke effecten op het watersysteem melding wordt gemaakt van het feit dat de aanvraag niet gelegen is in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Tevens wordt gesteld dat de verkaveling voorziet in voldoende buffering op eigen terrein. Daarnaast is een regenwaterput per woning verplicht. Deze regenwaterputten zijn niet ingerekend bij de voornoemde buffering, zodat het bufferend vermogen in realiteit hoger zal zijn dan wat voorhanden is op het openbaar domein. De screeningsnota stelt dat in de aanvraag 152,33m² buffering wordt voorzien, terwijl de verharde oppervlakte 0,50 ha bedraagt, wat een buffer van 150m³ vereist. De aanvraag voorziet deels in een bufferbekken uit infiltratiekratten, deels in buizen. Gelet op de opgelegde regenwaterputten per woning, welke niet in de buffervoorzieningen zijn meegerekend, is volgens de nota voldaan aan de eis van buffering op eigen terrein. Het regenwater wordt vertraagd geloosd op het bestaande gescheiden rioleringsnet in de Sparrenhofstraat door middel van een inspectieput met knijpopening. De nota besluit dat het effect door de afvoer van regenwater afkomstig van bijkomende verharde oppervlaktes wordt gemilderd door de aanleg van een gescheiden stelsel met infiltratie, buffering en vertraagde afvoer in het RWA-stelsel.

In de bestreden beslissing wordt bij de watertoets vastgesteld dat het terrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Verder wordt gewezen op het vertraagd lozen van het regenwater via een infiltratie met knijpleiding. Wanneer uit bodemonderzoek zou blijken dat infiltratie niet mogelijk is, zal het infiltratiebekken waterdicht worden uitgevoerd en als bufferbekken fungeren, waarbij uitgegaan wordt van een buffering van 330m². Het bufferend vermogen wordt voldoende geacht, mede gelet op de opgelegde regenwaterputten per woning die niet ingerekend werden voor de buffering. Op basis van deze gegevens wordt gesteld dat er geen schadelijke effecten worden verwacht in de plaatselijke waterhuishouding.

5.2

De verzoekende partijen menen dat de buffer van 150m³ niet zal volstaan en verwijzen daarvoor onder meer naar de vermelding in de bestreden beslissing van de vooropgestelde buffering van 330m³/ha en naar de demping van de gracht en de vijvers op het terrein, waarmee geen rekening zou zijn gehouden.

Uit voormelde beoordeling blijkt evenwel dat de verwerende partij het in de screeningsnota vermelde bufferend vermogen voldoende acht. Uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de buffering van 152,33m³ volstaat gelet op de aanwezige verharde oppervlakte van 0,50 ha. De opgelegde regenwaterputten zorgen daarnaast voor een bijkomende buffervoorziening. De verzoekende partijen betwisten deze vaststellingen niet. Daarnaast geven ze niet aan wat de concrete impact is van de aangevoerde damping van de gracht en vijvers, zodat de uitkomst hiervan op de waterhuishouding bij gebrek aan enige vorm van bewijs of studie niet kan achterhaald worden. De loutere stelling dat een knijper wordt voorzien waardoor het water op het terrein wordt vastgehouden, en dat de waterloop nummer 67 het water niet zal kunnen verwerken, zijn daarnaast eerder niet-gestaafde veronderstellingen waarbij geen begin van uitleg wordt gegeven over de grond ervan. Bovendien werd door de dienst Integraal Waterbeleid een voorwaardelijk gunstig advies verleend betreffende de ruiming en herprofilering van de waterloop nummer 67. Een knijpleiding daarentegen zorgt er juist voor dat het gebufferde regenwater vertraagd afgevoerd wordt, wat bijdraagt tot het vermijden van het overstromingsrisico.

Het feit dat noch de project-m.e.r.-screeningsnota, noch de verwerende partij concreet melding maken van deze elementen, toont bovendien niet aan dat het onderzoek naar de mogelijke effecten op het watersysteem onvolledig zou zijn. Welke de relevante en te onderzoeken feitelijke aspecten zijn, in het kader van een onderzoek naar de schadelijke effecten zoals bedoeld in artikel 8 DIWB *juncto* artikel 3, §2, 17° DIWB, is in de eerste plaats immers een zaak van het vergunningverlenende bestuursorgaan dat zich daarbij steunt op het advies van een deskundig orgaan. Uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de verwerende partij over voldoende informatie beschikte om een goed beeld te krijgen van de milieueffecten van het project en dat ze aan de hand van de criteria van bijlage II DABM, hoewel deze niet met dezelfde bewoordingen genoemd worden, kon oordelen dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat geen project-MER vereist is.

De verwijzing naar de kritiek op de watertoets zoals uiteengezet in het vierde middel kan, gelet op het ongegrond bevinden van dit middel is, aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk doen.

6.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de project-m.e.r.-screeningsnota onvolledig was of gebrekkige informatie bevatte over mogelijke schadelijke effecten van het verkavelingsproject, noch dat de verwerende partij, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier en de overwegingen in de bestreden beslissing, op grond van de screeningsnota niet redelijkerwijze tot de beslissing is kunnen komen dat geen aanzienlijke milieueffecten van de verkaveling te verwachten zijn.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit); van de artikelen 9 en 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: *Hemelwaterverordening*), de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste middelonderdeel doen de verzoekende partijen gelden dat de watertoets in de bestreden beslissing wordt doorgeschoven naar de toekomstige afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen en verwijzen ze naar rechtspraak van de Raad ter zake om te stellen dat de doelstelling van het integraal waterbeleid hierdoor wordt uitgehold.

Een tweede middelonderdeel ontlent de verzoekende partijen aan een onzorgvuldige beoordeling van de watertoets.

De verzoekende partijen zijn daarbij van oordeel dat de verwerende partij zich inzake de watertoets zonder meer steunt op het advies van de technische dienst van de stad Sint-Niklaas waarbij de keuze voor een bufferbekken of een infiltratiebekken wordt overgelaten aan de aanvrager. Ze menen dat de verwerende partij had moeten onderzoeken of infiltratie onmogelijk is dan wel of er voor buffering moet gekozen worden. Daarnaast betogen ze dat de infiltratiecapaciteit op het terrein zal worden beperkt, en dit gelet op de nagenoeg volledige verharding, en het dichtleggen van de perceelsgracht en de twee vijvers. Ze merken op dat de impact op de waterhuishouding van deze dempingen in de bestreden beslissing niet behandeld wordt. Ook verwijzen ze naar de aanzienlijke reliëfwijziging van één meter en de knijper tussen de overgang van het rioleringsstelsel en de verkaveling, waardoor het overvloedige water op het terrein zal moeten vastgehouden worden, en naar het onvoldoende bufferend vermogen van 150m³ dat in de aanvraag wordt voorzien, waar de verwerende partij uitgaat van een buffer van 330m³. Op grond van deze gegevens menen de verzoekende partijen dat er wel degelijk sprake is van schadelijke effecten. Dit terwijl in de bestreden beslissing louter melding wordt gemaakt van het aanleggen van een infiltratiebekken dan wel een bufferbekken, en verder overgaat in stijlformules. Ze merken hierbij op dat er geen kennis is over de mogelijke infiltratiecapaciteit omdat uit de rekennota van de aanvrager blijkt dat er nooit een bodemonderzoek werd uitgevoerd. Tot slot stellen ze dat de overweging dat de opgelegde regenwaterputten per woning niet zijn meegerekend voor de buffering zodat het bufferend vermogen waarschijnlijk hoger zal zijn dan wordt voorzien, wijst op een speculatie op toekomstige onzekere gebeurtenissen teneinde een goede waterhuishouding te verzekeren.

2.

De verwerende partij beschouwt het eerste middelonderdeel onontvankelijk omdat de verzoekende partijen de hierin aangehaalde rechtsregels en rechtspraak niet betrekken op de bestreden beslissing.

Over het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat het bufferend vermogen wel degelijk volstaat en verwijst hiervoor naar de hemelwaternota. Hierin wordt de verharde oppervlakte van de aanvraag berekend waarvoor een infiltratievoorziening moet aangelegd worden. De hemelwaterverordening vereist een infiltratievoorziening van 25l/m², terwijl de aanvraag voorziet in een infiltratievoorziening van 33l/m², zodat de totale infiltratievoorziening van 152m² ruim voldoende is.

Vervolgens meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de uitvoering van de hemelwateropvang door middel van een infiltratiebekken dan wel een

bufferbekken, te meer daar de hemelwateropvang ruimschoots volstaat en ze dus geen nadelen kunnen ondervinden. Ondergeschikt stelt de verwerende partij dat de tussenkomenende partij geenszins een keuze heeft over de uitvoeringswijze en dat duidelijk is wat wordt uitgevoerd, gezien een infiltratiebekken wordt aangevraagd. Daarnaast zal dit probleemloos kunnen worden uitgevoerd omdat uit een voorafgaand advies en het beschikbaar kaartmateriaal blijkt dat het bouwterrein een zandige bodem kent. In de aanvraag werd evenwel ook de optie van een bufferbekken uitgewerkt, ingegeven door de afwijking die artikel 13 van de hemelwaterverordening voorziet op de verplichting tot het uitvoeren van een infiltratiebekken omwille van de plaatselijke terreinkenmerken. Bovendien is het bufferbekken identiek aan het infiltratiebekken wat betreft de grootte, plaatsing en uitvoering, met uitzondering van een extra waterdichte doek.

3.

Ook de tussenkomenende partij werpt de onontvankelijkheid van het eerste middelonderdeel op omdat de ingeroepen schending de verzoekende partijen geen voordeel kan verlenen. Immers doorstaat de aanvraag de watertoets, en bestaat er dus geen waterproblematiek, zowel wanneer voorzien wordt in een infiltratietechniek als in een buffermogelijkheid.

Ten gronde meldt de tussenkomenende partij dat het bodemonderzoek waarnaar de verzoekende partijen verwijzen zal gebeuren in het kader van de stedenbouwkundige aanvragen. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat de watertoets nu reeds volledig werd uitgevoerd. De tussenkomenende partij stelt dat beide opties, infiltratie dan wel buffering, de watertoets doorstaan en dat enkel gebufferd zal worden als er niet geïnfiltreerd kan worden, zodat de watertoets niet werd uitgesteld. Verder betoogt de tussenkomenende partij dat deze watertoets ook op grond van voldoende elementen in het aanvraagdossier werd doorgevoerd. Ze verwijst hierbij naar de project-m.e.r.-screening, de bijgevoegde kaarten, en de rekennota RWA-DWA. Ook wijst ze op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid en naar dit van de Vlaamse Milieumaatschappij. Op grond van deze adviezen heeft de verwerende partij geoordeeld dat er geen schadelijke effecten op de plaatselijke waterhuishouding zijn en de watertoets wordt doorstaan.

Wat het tweede middelonderdeel betreft meent de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen hierbij uitgaan van het feit dat er in ieder geval schadelijke effecten zullen worden veroorzaakt. De tussenkomenende partij wijst er evenwel op dat de aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening, dat deze gelegen is op een zandbodem zodat er sprake is van een goede infiltratie en op het feit dat de verwerende partij in de eerdere weigering reeds oordeelde dat de watertoets positief is. Ze verwijst vervolgens naar de gegevens van het dossier, waaruit blijkt dat op grond van afdoende stukken werd besloten dat de aanvraag de watertoets doorstaat. Inzake de rekennota RWA-DWA stelt ze in het bijzonder dat hierin de mogelijkheid van waterdoorlatende verharding wordt vermeld wanneer er geen infiltratie mogelijk zou zijn op niveau van de riolering, evenals de optie voor gewone betonbuizen en een waterdicht doek wanneer het bodemonderzoek aantoonde dat de grondwaterstand te hoog is om de waterinfiltratie toe te passen.

Wat de ophoging van het terrein betreft stelt de tussenkomenende partij dat deze beperkt is en er een bestaande gracht of erkende waterloop aanwezig is om het water op te vangen. Ook merkt ze op dat er geen bruuske, maar slechts geleidelijke overgangen zijn naar de aanpalende percelen, en dat de ophoging zorgt voor een gravitaire afwatering van de riolering richting de Sparrenhofstraat, zodat pompen vermeden wordt. Het dichtleggen van de vijvers is bovendien verbonden met de ophoging van het terrein, zodat dit element impliciet aan bod is gekomen.

Tot slot verwijst de tussenkomende partij naar de bekomen adviezen die volgens rechtspraak van de Raad een onderdeel kunnen vormen van de beoordeling van de watertoets. Ze herhaalt dat de verwerende partij op grond van deze informatie terecht en concreet geoordeeld heeft dat er geen schadelijke effecten op de plaatselijke waterhuishouding zijn en dat de watertoets wordt doorstaan.

4.

In antwoord op de exceptie van de verwerende partij stellen de verzoekende partijen dat zowel in de inleiding bij het middel als in de uiteenzetting ervan duidelijk is aangegeven welke rechtsregels ze door de bestreden beslissing geschonden achten. Dit blijkt ook uit het verweer zelf van de verwerende partij.

Inzake de exceptie die de tussenkomende partij opwerpt inzake het gebrek aan belang, wijzen de verzoekende partijen erop dat hun perceel grenst aan de te dempen gracht en dat ze vandaag reeds vaststellen dat de waterloop op het terrein bij hevige regenval niet voldoende water kan verwerken. Aangezien de verwerende partij geen rekening hield met hun kritiek ter zake, dienden ze voorliggende vordering tot nietigverklaring in. Ze menen dat hun belang dan ook evident is.

Ten gronde betogen de verzoekende partijen over het eerste middelonderdeel dat de verwerende partij niet over de nodige informatie beschikte omtrent de infiltratiecapaciteit van het perceel. Ze verwijzen hiervoor naar de stelling in de antwoordnota dat het aangevraagde infiltratiebekken 'hoogstwaarschijnlijk' probleemloos zal worden uitgevoerd. Ook menen ze dat de afwijking op het uitvoeren van een infiltratiebekken niet in de bestreden beslissing wordt voorzien, maar pas indien achteraf zou blijken dat het infiltratiebekken niet zou volstaan, en dat dit afhankelijk wordt gesteld van een verkrijgen van een andere vergunningsbeslissing. Bovendien, wanneer de verwerende partij wel een grondig onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de grond had gevoerd, had ze daarentegen wel kunnen beslissen om hetzij een bufferbekken hetzij een infiltratiegracht op te leggen. Verder betwisten de verzoekende partijen de argumentatie van de tussenkomende partij dat de verwerende partij wel degelijk over de nodige informatie beschikte. Ze wijzen hierbij op de rekennota RWA-DWA waarnaar de tussenkomende partij verwijst en stellen dat deze verschillende leemtes bevat, met name waar verwezen wordt naar nog uit te voeren onderzoek. Daarnaast wordt in de screeningsnota de beoordeling van de waterhuishouding louter doorgeschoven naar de individuele vergunningsaanvragen, stelt de Vlaamse Milieumaatschappij in haar advies dat ze geen bevoegdheid heeft om advies te verstrekken, en doet het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van 5 maart 2015 geen afbreuk aan de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. De verzoekende partijen benadrukken dat in dit laatste advies enkel wordt gesteld hoe de werken aan de waterloop moeten worden uitgevoerd. Bovendien erkent de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting dat slechts een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd bij de individuele stedenbouwkundige aanvragen. De verzoekende partijen besluiten dat de verwerende partij dan ook geen voldoende kennis had over de infiltratiecapaciteit van de bodem en de keuze van uitvoering van het watersysteem om die reden overlaat aan de aanvrager.

Over het tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij zich ten aanzien van de bestreden beslissing tegensprekt waar ze in de antwoordnota stelt dat de voorgestelde infiltratievoorziening van 152m³ overgedimensioneerd is. In antwoord op de uiteenzetting van de tussenkomende partij herhalen ze dat de rekennota RWA-DWA verschillende leemten bevat. Daarnaast betwisten ze dat de ophoging van het terrein met meer dan één meter beperkt is, aangezien op het terrein tegelijk de perceelsgracht en twee vijvers worden gedempt. Ze menen dan ook dat de ondoordachte ophoging aan de zuidelijke kant van het perceel, namelijk ter hoogte van hun perceel, waarbij gehoopt wordt op een afwatering langs de Sparrenhofstraat, zal

leiden tot de nodige wateroverlast. Waar de tussenkomende partij bovendien stelt dat de ophoging en het dichtleggen van de vijvers impliciet zouden zijn behandeld, erkent deze volgens de verzoekende partijen dat er geen grondige beoordeling van de waterhuishouding werd gemaakt. De verzoekende partijen besluiten dan ook dat de watertoets in de bestreden beslissing gebrekkig is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat de watertoets door de verwerende partij niet of niet afdoende werd uitgevoerd, en wordt doorgeschoven naar de stedenbouwkundige aanvragen. Ze zijn van oordeel dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing minstens niet over de nodige informatie inzake de infiltratiecapaciteit van de bodem beschikte en het aan de aanvrager wordt overgelaten om te oordelen of er voldoende infiltratiemogelijkheid is.

2.

2.1

Voor zover de verwerende partij als exceptie inroept dat het eerste middelonderdeel onontvankelijk is omdat de aangevoerde rechtsregels en rechtspraak niet op de huidige bestreden beslissing worden betrokken, moet dit worden afgewezen.

Uit de uiteenzetting van het eerste middelonderdeel blijkt afdoende dat de verzoekende partijen de aangevoerde schendingen steunen op het feit dat de watertoets gebrekkig werd uitgevoerd omdat deze naar hun oordeel in de bestreden beslissing wordt uitgesteld naar de afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen.

2.2

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het eerste middelonderdeel omdat dit hen geen voordeel kan opleveren. Ze stellen dat de aanvraag een afdoende hemelwateropvang voorziet, ongeacht of deze wordt uitgevoerd via een infiltratiebekken dan wel een bufferbekken, zodat de watertoets wordt doorstaan.

Deze exceptie moet worden afgewezen. Een verzoekende partij heeft immers belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Uit de uiteenzetting van het belang van de verzoekende partijen blijkt dat ze hun belang onder meer koppelen aan wateroverlast, doordat hun percelen grenzen aan de overgang tussen de op het terrein aanwezige niet-geklasseerde waterloop en de gracht, en de aanvraag voorziet in het ruimen en herprofiëren van deze waterloop en het dichtleggen van de gracht en vijvers. Bij een eventuele vernietiging op grond van dit middel, dient de verwerende partij de aanvraag met betrekking tot de watertoets opnieuw te beoordelen, wat aanleiding kan geven tot een zorgvuldiger beoordeling van de aangevoerde waterproblematiek. Bovendien vereist de vraag of de watertoets positief kan beoordeeld worden een onderzoek ten gronde, zodat de verwerende partij en de tussenkomende partij bij het opwerpen van hun exceptie vooruit lopen op deze beoordeling. De verzoekende partijen hebben dus wel degelijk een belang bij dit middelonderdeel.

3.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de overheid die moet beslissen over een verkavelingsvergunning, er moet voor zorgen, door het weigeren van de vergunning dan wel door

het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Op grond van artikel 8, §2 tweede lid DIWB dient de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 formeel te worden gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert een “schadelijk effect” als volgt:

“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;”

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB op discretionaire wijze of van de aangevraagde handelingen een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

4.

De bestreden beslissing bevat de volgende waterparagraaf:

“...

2.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het regenwater wordt vertraagd geloosd via een infiltratie. Indien uit bodemonderzoek blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, zal het infiltratiebekken waterdicht worden uitgevoerd en zo als bufferbekken fungeren. Er wordt dan uitgegaan van buffering van 330m³/ha.

De opgelegde regenwaterputten per woning zijn niet ingerekend voor de buffering, zodat het bufferend vermogen hoger zal zijn dan hetgeen voorhanden is op het openbaar domein.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten

aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.
...”

Met de verwerende en de tussenkomende partij moet worden opgemerkt dat uit de bovenvermelde waterparagraaf duidelijk blijkt dat er wel degelijk een watertoets is gebeurd. De verwerende partij stelt ten eerste vast dat de percelen niet gelegen zijn in een recent overstroomd gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, wat overigens niet betwist wordt door de verzoekende partijen. Ten tweede stelt de verwerende partij vast dat gelet op de voorziene vertraagde lozing van het regenwater en het infiltratiebekken voldaan wordt aan de gewestelijke Hemelwaterverordening, te meer daar de regenwaterputten die per woning worden opgelegd niet ingerekend zijn voor de buffering. Uit voormelde motivering van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat, rekening houdende met het specifieke voorwerp van de aanvraag en de in de aanvraag voorziene ingrepen, geen schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding, noch op het perceel van de aanvraag wordt verwacht door de uitvoering van de verleende verkavelingsvergunning.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is op het niveau van de onderhavige verkavelingsvergunning dus wel degelijk een watertoets gebeurd. De omstandigheid dat de keuze voor een infiltratiebekken dan wel een bufferbekken afhankelijk is van een toekomstig bodemonderzoek doet hieraan geen afbreuk. Integendeel wijst deze overweging erop dat de verwerende partij de watertoets heeft behandeld. Partijen betwisten ook niet dat de effecten op de waterhuishouding enkel veroorzaakt worden door de vermindering van de infiltratie van het hemelwater, waardoor de Hemelwaterverordening van toepassing wordt verklaard.

5.

5.1

De verzoekende partijen stellen voorop dat de nodige kennis over de infiltratiemogelijkheid ontbreekt en de keuze van uitvoering daardoor aan de aanvrager wordt overgelaten. Vervolgens wijzen ze op wat volgens hen als een aanzienlijke reliëfwijziging van één meter te beschouwen is, op een te voorziene knijper tussen het rioleringsstelsel en de verkaveling, op het dempen van de gracht en de vijvers en de toename van verharde oppervlakten, zodat de verwerende partij volgens hen niet 'kon' oordelen dat er geen sprake is van schadelijke effecten op de waterhuishouding.

5.2

Vooreerst wordt in de bestreden beslissing vastgesteld dat duidelijk blijkt dat een infiltratiebekken wordt aangevraagd, maar dat deze zal worden vervangen door een bufferbekken wanneer uit bodemonderzoek blijkt dat infiltratie niet mogelijk is. Met andere woorden, slechts ingeval infiltratie niet mogelijk blijkt, zal het aangevraagde infiltratiebekken als bufferbekken moeten aangewend worden, wat volgens de verwerende partij gebeurt door de loutere aanbreng in het infiltratiebekken van een waterdichte doek. Dit laatste feitelijk gegeven wordt door de verzoekende partijen niet betwist.

De Raad stelt vast dat er geen onzekerheid bestaat over wat voorzien wordt in de aanvraag, namelijk de aanleg van een collectief infiltratiebekken, zoals trouwens verplicht gesteld in artikel 12 Hemelwaterverordening. Daarnaast wordt in de bestreden beslissing vastgesteld dat in elk geval, onafhankelijk van de keuze voor een infiltratiebekken dan wel een bufferbekken, voldaan wordt aan de Hemelwaterverordening, gelet op het vertraagd lozen van het regenwater en de voorziene knijpleiding om dan vast te stellen dat het bufferend vermogen afdoende is. Uit de beoordeling van het derde middel is bovendien gebleken dat de verzoekende partijen niet ernstig weerleggen dat uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de buffering van 152,33m³ voldoende

is gelet op de aanwezige verharde oppervlakte van 0,50ha, en dat de opgelegde private regenwaterputten daarnaast zorgen voor een bijkomende buffervoorziening. De Hemelwaterverordening bevestigt in artikel 12 dat de verplichtingen op de individuele kavels onverminderd van toepassing blijven, zodat de collectieve verplichtingen voor de infiltratieberekening de individuele regenwaterputten niet mee moeten opnemen.

Tevens bevat de aanvraag een theoretische beoordeling in de rekennota RWA-DWA waarin wordt vastgesteld dat het projectgebied bestaat uit een zandbodem, en meer concreet kan beschouwd worden als goed doorlatende grond, dat daarnaast nog proeven moeten uitgevoerd worden om de waarden van infiltratiecapaciteit en grondwaterspiegel te bepalen, maar dat het buffervolume van 152,334m² ruimschoots voldoet. Daarnaast moet verwezen worden naar het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid betreffende de ruiming en herprofilering van de waterloop nummer 67, en naar het advies van de technische dienst van de stad Sint-Niklaas dat voorwaardelijk gunstig oordeelt over de aanvraag. Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas oordeelde, in antwoord op het bezwaar terzake van de verzoekende partijen, dat de aanvraag de watertoets doorstaat en beschouwde het college dit element niet als een weigeringsgrond.

De verzoekende partijen betwisten in hun betoog de vaststellingen uit voorgaande stukken niet op concrete wijze. Ze stellen louter dat de gegevens over de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn om met kennis van zaken te kunnen oordelen, en werpen hierbij in algemene termen op dat de buffering onvoldoende is, en dat de impact van de demping van de vijver, de installatie van een knijper en de aanzienlijke ophoging van het terrein ter hoogte van hun perceel niet of niet afdoende in rekening werden gebracht. Hiermee tonen ze evenwel niet aan dat uit een bodemonderzoek in dit stadium effectief zou blijken dat de voorliggende aanvraag leidt tot schadelijke effecten op de plaatselijke waterhuishouding en de verwerende partij hierdoor anders zou oordelen. Minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen de concrete collectieve vereisten uit de gewestelijke Hemelwaterverordening, specifiek voorzien voor verkavelingen, niet bij hun kritiek betrekken (*“voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening wordt uitgegaan van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 vierkante meter per kavel binnen de verkaveling”*).

De noodzaak van een bodemonderzoek blijkt dus niet. Daarnaast moet vastgesteld worden dat ze louter op speculatieve wijze, met name zonder concrete aanwijsbare gegevens, aanvoeren dat de voorziene te verharde oppervlakte, de ophoging van het reliëf, de demping van de gracht en vijvers en de inrichting van een knijper leiden tot schadelijke effecten op de waterhuishouding. Hiermee tonen ze niet overtuigend aan dat door deze ingrepen schadelijke gevolgen op de waterhuishouding te verwachten zijn. Het concrete effect van deze ingrepen op de uitkomst van de watertoets kan immers niet achterhaald worden bij gebrek aan enige vorm van bewijs of studie. Te meer daar uit de watertoets blijkt dat maatregelen worden voorzien om de schadelijke effecten van de ingrepen te vermijden. Eenzelfde vaststelling geldt voor de mening dat de stukken ter zake in het aanvraagdossier en de verleende adviezen geen uitsluitel zouden geven over de waterhuishouding op het terrein.

6.

Zoals reeds gesteld onder het derde middel is de vraag welke de relevante en te onderzoeken feitelijke aspecten zijn, in het kader van het onderzoek naar de schadelijke effecten zoals bedoeld in artikel 8 DIWB *juncto* artikel 3, §2, 17° DIWB, in de eerste plaats een zaak van het vergunningverlenende bestuursorgaan dat zich daarbij steunt op de gegevens uit het administratief dossier. Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partijen met hun betoog niet ernstig aantonen dat de verwerende partij op grond van de voornoemde beschikbare gegevens in het dossier niet redelijk heeft kunnen oordelen dat de maatregelen om het hemelwater op het terrein op te vangen

voldoende waarborgen bieden. Ze maken bovendien niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij dat er ingevolge de ingrepen zoals voorzien in de aanvraag geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt verwacht, kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bij dat het project zal leiden tot schadelijke effecten, noch dat dit onvoldoende onderzocht dan wel gemotiveerd is door de verwerende partij.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.2.17, §2 en van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen viseren in dit middel de voorwaarde die in de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen wordt opgelegd, namelijk dat de uitrusting van de aan te leggen wegen in overeenstemming moet worden gebracht met het masterplan publieke ruimte van de stad Sint-Niklaas in samenspraak met de technische dienst.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat door deze voorwaarde geen wettige beslissing over de zaak van de wegen voorligt, aangezien de vaststelling van essentiële voorwaarden, met name de uitrusting van de wegen, wordt overgelaten aan de technische dienst en de verkavelaar, en dit terwijl enkel de gemeenteraad de bevoegdheid heeft tot het nemen van een besluit over de zaak van de wegen. Daarnaast menen ze dat op deze wijze de beslissing over de zaak van de wegen eigenlijk wordt doorgeschoven naar de toekomst en aan de aanvrager wordt overgelaten, zodat de voorwaarde vaag is en ze geen kennis hebben van de precieze inhoud ervan. Ze wijzen erop dat dit des te meer geldt aangezien het masterplan publieke ruimte geen verordenende voorschriften maar slechts doelstellingen en aanbevelingen bevat.

In een tweede middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat, in de veronderstelling dat de beslissing over de zaak van de wegen wettig zou zijn, door het opleggen van vermelde voorwaarde in de bestreden beslissing het rechtszekerheidsbeginsel geschonden wordt. Immers wordt de bepaling van een essentieel element van de aanvraag, namelijk de keuze van materialen, waarover het masterplan geen concrete voorwaarden bevat, op die manier overgelaten aan de aanvrager.

De verzoekende partijen menen tot slot in een derde middelonderdeel dat de voorwaarde een niet-beperkte aanpassing van de weg inhoudt waarvoor een nieuw openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden. Ze zijn van oordeel dat de keuze van materialen immers voor de weg een impact kan hebben op de waterinfiltratie, geluidshinder, de vlotte doorstroming van het verkeer, en dus op de goede ruimtelijke ordening. Ze stellen nog dat het bezwaar ter zake in hun replieknota niet afdoende werd beantwoord in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij houdt inzake het eerste middelonderdeel vol dat de voorwaarde in de gemeenteraadsbeslissing wettig is. Zo duiden de verzoekende partijen geen rechtsregel aan die de gemeenteraad verbiedt voorwaarden te verbinden aan haar beslissing over de zaak van de wegen. De verwerende partij meent dat de voorwaarde ook zeer duidelijk en concreet is, aangezien

het masterplan specifieke regels bevat voor de materialisatie van een leefstraat. Daarbij is het advies van de technische dienst mogelijk maar niet nodig. Te meer daar de aanvraag al voorziet in een grijze betonklinkerverharding, zodat de voorwaarde nog enkel betrekking kan hebben over het legverband van de straatstenen. De verwerende partij meent dat dit element bezwaarlijk een grote impact kan hebben. Ze merkt nog op dat het masterplan, hoewel niet bindend, wel bindend wordt gemaakt door de geviseerde voorwaarde in de gemeenteraadsbeslissing.

Wat het tweede middelonderdeel betreft stelt de verwerende partij dat onder het eerste middelonderdeel reeds werd aangetoond dat de voorwaarde duidelijk en uitvoerbaar is.

Over het derde middelonderdeel meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen nalaten de essentiële wijzigingen aan te duiden, te meer daar de aanvraag reeds voorziet in grijze betonstraatstenen en enkel het legverband nog dient te voldoen aan de voorwaarde, wat evenwel niet als een essentiële wijziging kan worden beschouwd.

3.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het eerste middelonderdeel, aangezien niet kan worden ingezien hoe de wijze van aanleggen van de betonstraatstenen hen zou kunnen beïnvloeden. Een onregelmatigheid van dit middelonderdeel kan de verzoekende partijen dan ook geen voordeel bijbrengen.

Ten gronde stelt de tussenkomenende partij, met verwijzing naar het betreffende tekstfragment uit de gemeenteraadsbeslissing, dat dit besluit niet voorwaardelijk is, aangezien in de beslissing zelf het tracé, de aanleg en de uitrusting worden vastgesteld. Het materiaal van de wegenis blijkt ook duidelijk uit het grondplan bij de aanvraag. De opgenomen voorwaarde doet hieraan geen afbreuk. De tussenkomenende partij verwijst vervolgens naar de specifieke richtlijnen in het masterplan, dat door iedereen raadpleegbaar is, betreffende de materialen van de leefstraat en hoe deze moeten worden aangelegd. Het staat volgens haar dan ook vast hoe de wegenis er zal uitzien en de verzoekende partijen kunnen niet volhouden dat ze over de precieze voorwaarde geen kennis zouden hebben, noch dat dit wordt overgelaten aan de technische dienst of de verkavelaar.

Bij het tweede middelonderdeel formuleert de tussenkomenende partij dezelfde vraag inzake het belang van de verzoekende partijen als onder het eerste middelonderdeel.

Ten gronde stelt ze, met verwijzing naar het eerste middelonderdeel, dat de verkavelingsvergunning niet onduidelijk of onzeker is en dat de beoordeling van het naleven van de vergunning niet naar de toekomst wordt verschoven of afhankelijk wordt gemaakt van de aanvrager.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij ook bij het derde middelonderdeel de vraag naar het belang van de verzoekende partijen bij de ingeroepen schending.

Ten gronde stelt ze dat er geen substantiële wijziging van de aanvraag voorligt. Door het bepalen van de wijze van aanleg van de betonstraatstenen wordt immers geen afbreuk gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, noch aan derden. Evenmin kan ingezien worden hoe dit een invloed kan hebben op de verzoekende partijen, die niet in de verkaveling wonen. De tussenkomenende partij meent hierbij dat dit element geen gevolgen heeft op de waterinfiltratie, de geluidshinder of de vlotte doorstroming van het verkeer. Tot slot merkt ze op dat hierover in de replieknota van de verzoekende partijen geen opmerking werd gemaakt.

4.

In hun wederantwoordnota argumenteren de verzoekende partijen dat ze wel degelijk een belang hebben bij het middel aangezien hun percelen rechtstreeks aan het projectgebied en de wegenis grenzen. De materialen die voor de aanleg van deze wegenis worden gebruikt hebben volgens hen een impact op de geluidshinder, bijvoorbeeld afhankelijk of fluisterasfalt of kasseisteen wordt gebruikt, en op de waterdoorlatendheid. Wanneer een nieuw openbaar onderzoek zou zijn georganiseerd, hadden ze hierover hun opmerkingen kunnen laten gelden. Ze merken in dit verband op dat de gemeenteraadsbeslissing over de wegenis melding maakt van hun bezwaren, wat des te meer wijst op de noodzaak van een nieuw openbaar onderzoek in geval wijzigingen aan de vergunde plannen worden gebracht.

Ten gronde betogen de verzoekende partijen inzake het eerste en tweede middelonderdeel dat de gemeenteraadsbeslissing onwettig is omdat hieruit blijkt dat de concrete wijze van uitvoering van de weg aan de aanvrager wordt overgelaten. Ze erkennen weliswaar dat de gemeenteraad voorwaarden aan haar beslissing over de zaak van de wegen kan verbinden, maar stellen dat deze voorwaarden geen beoordelingsruimte mogen laten aan de aanvrager. De verzoekende partijen houden vol dat de uitvoering van de wegenis wel degelijk een impact heeft op de door hen aangevoerde hinderaspecten. Daarnaast menen ze dat het masterplan publieke ruimte geen enkele concrete bepaling maar louter richtlijnen bevat over de precieze wijze van uitvoering van de weg.

Tot slot stellen de verzoekende partijen betreffende het derde middelonderdeel dat de voorwaarde wel degelijk slaat op essentiële wijzigingen die niet tegemoet komen aan de bezwaren die ze tijdens het openbaar onderzoek hebben geuit. Zo hebben ze geen kennis over de waterdoorlatendheid van de straat die rechtstreeks aan hun percelen grenst, of er geluidshinder zal zijn en menen ze dat een gewijzigde straataanleg tevens een impact kan hebben op een vlotte doorstroming van het verkeer.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing steunt volgens de verzoekende partij op een onwettig besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, doordat in dit besluit wordt gesteld dat de uitrusting van de wegenis in overeenstemming moet worden gebracht met het masterplan publieke ruimte van de stad Sint-Niklaas in samenspraak met de technische dienst. Op die manier wordt de bevoegdheid van de gemeenteraad om over de zaak van de wegen te beslissen immers overgelaten aan de aanvrager. De verzoekende partijen stellen dat de voorwaarde dan ook geen rechtszekerheid biedt omdat de aanvrager vrij kan kiezen met welke materialen de wegenis wordt uitgerust. Ze stellen tot slot dat het bepalen van de uitrusting van de wegenis geen beperkte aanpassing inhoudt maar een essentiële wijziging waarvoor een nieuw openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van de verschillende middelonderdelen, die allen betrekking hebben op de onzekere uitvoeringswijze van de wegenis.

Opdat een verzoekende partij belang zou hebben bij een middel, is het noodzakelijk doch voldoende dat een vernietiging op grond van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat

de verzoekende partij beoogt of, anders gezegd, dat dit middel het door haar geschetste nadeel zou kunnen weren. De argumentatie van de verzoekende partijen in dit vijfde middel steunt op mogelijke hinder en nadelen als aanpalenden aan de verkaveling, en met name betreffende de waterinfiltratie, zoals ook geïllustreerd in het vierde middel, geluidshinder en een vlotte doorstroming van het verkeer. Deze hinderaspecten kunnen verband houden met het gebruik van materialen en de wijze van aanleg van de wegenis. Het valt dus niet uit te sluiten dat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op grond van het globale middel leidt tot een nieuwe beslissing in het voordeel van de verzoekende partijen. De vraag of de opgelegde voorwaarde in de gemeenteraadsbeslissing over de uitrusting van de wegenis in huidige aanvraag effectief leidt tot het bestaan van onduidelijkheid over deze hinderaspecten, vormt een onderdeel van de beoordeling ten gronde. De Raad kan niet vooruitlopen op deze beoordeling.

3.

Uit artikel 4.2.17, § 2 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, volgt dat, indien een verkavelingsaanvraag wegenis omvat die een openbaar karakter kan krijgen, de gemeenteraad een beslissing dient te nemen over de zaak van de wegen voorafgaand aan de beslissing van het vergunningverlenende bestuursorgaan over de verkavelingsaanvraag. Aan die voorwaarde moet zijn voldaan opdat de vergunningverlenende overheid een rechtmatige beslissing kan nemen over de verkavelingsaanvraag.

De volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de uitrusting, tracéwijziging en de verbreding of opheffing ervan, die blijkt uit de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet, werd bevestigd door de invoeging van artikel 4.2.25 VCRO bij decreet van 4 april 2014:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe gemeentelijke openbare verkeerswegen omvat, kan dan ook niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis. Bedoelde voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden te omvatten, maar ook de uitrusting ervan.

Een gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen heeft een verordenend karakter en kan door de Raad op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten, voor zover aangevoerd door de verzoekende partij (*quod non*). Bij gebreke aan een rechtmatig besluit over de zaak van de wegen, is evenmin voldaan aan de voorwaarde van een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad, zoals bepaald in artikel 4.2.17, § 2 VCRO.

3.

In de mate dat de verzoekende partijen de voorwaarde van de gemeenteraadsbeslissing van 25 september 2015 viseren, kan niet ingezien worden welk belang ze hebben bij het aanvoeren van dit middelonderdeel.

In de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen van 25 september 2015 wordt onder meer het volgende besloten:

“ ...

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het tracé, de aanleg en de uitrusting van de wegenis Sparrenhofstraat vast conform de bijlagen gehecht aan de notulen van deze zitting op voorwaarde dat de uitrusting van de wegenis in overeenstemming wordt gebracht met het masterplan publieke ruimte (p. 164-165) in samenspraak met de technische dienst (wegenis).

...”

De voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt overgenomen en door de verzoekende partijen bekritiseerd wordt, met name het in overeenstemming brengen van de uitrusting van de wegenis met het masterplan publieke ruimte in samenspraak met de technische dienst, maakt deel uit van de gemeenteraadsbeslissing.

De beslissing van de gemeenteraad betreft een goedkeuringsbesluit over de zaak van de wegen, die voorafgaand aan de bestreden beslissing werd genomen. Op grond van de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de bevoegdheid voor de aanleg en uitrusting van gemeentelijke verkeerswegen. De verwerende partij is niet bevoegd voor de zaak van de wegen en beschikt evenmin over enige bevoegdheid aangaande de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van de gemeenteraad. Er valt dus ook niet in te zien hoe een vernietiging van het bestreden besluit die betrekking heeft op deze voorwaarde van de gemeenteraadsbeslissing een voordeel zou kunnen opleveren voor de verzoekende partijen, in het licht van de bevoegdheden van de verwerende partij bij het nemen van een herstelbeslissing.

4.

Daarnaast kan uit de gemeenteraadsbeslissing niet worden afgeleid dat de gemeenteraad haar bevoegdheid tot het voorafgaand goedkeuren van het tracé en de uitrusting van de wegen doorschuift naar de aanvrager. Er blijkt enkel uit dat de gemeenteraad oplegt dat de uitrusting van de wegenis gebeurt volgens de principes uit het masterplan publieke ruimte en dit in samenspraak met de technische dienst. Dit houdt dan ook geen vrijgeleide in voor de tussenkomende partij om de uitrusting van de wegenis naar believen in te vullen, integendeel. Te meer daar de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen verordenende kracht heeft. De verplichting om bij het bepalen van de uitrusting van de wegenis het masterplan te volgen en de technische dienst te betrekken, staat met andere woorden niet gelijk met een nieuwe beoordeling en beslissing inzake de uitrusting van de wegenis waardoor de bevoegdheid van de gemeenteraad geïnitieerd wordt. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de gemeenteraadsbeslissing onwettig is. De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partijen op geen enkel ogenblik verzoeken de gemeenteraadsbeslissing bij toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten.

4.

4.1

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen.

Hiertoe is wel vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO dat die voorwaarden voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen; ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus een voorwaarde opleggen indien ze van mening is dat een aanvraag, die op zich niet voor vergunning in aanmerking komt, dit wel doet indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

Gaat het opleggen van voorwaarden gepaard met planaanpassingen dan moeten deze voldoen aan artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“ ...

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.

...”

4.2

De geviseerde voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt overgenomen stelt dat de uitrusting van de wegenis in overeenstemming moet zijn met het masterplan publieke ruimte. In de gemeenteraadsbeslissing zelf wordt de uitvoering van de wegen binnen de verkaveling reeds voorzien in grijze betonstraatstenen. Het masterplan bevat concrete richtlijnen inzake de materialen van de wegenis voor, *in casu* de leefstraten, en hoe deze moeten worden aangelegd. Uit het grondplan van de wegenis in het aanvraagdossier blijkt verder dat in opvolging van deze richtlijnen de wegenis wordt uitgevoerd in grijze betonstraatstenen.

Anders dan wat de verzoekende partijen stellen, blijkt uit het voorgaande dat de uitrusting van de wegenis, met inbegrip van het materiaal, reeds afdoende duidelijk bepaald is. Gelet op deze gegevens van de aanvraag, tonen de verzoekende partijen niet aan op welke wijze de opgelegde voorwaarde nog leidt tot onzekerheid over de uitrusting van de wegenis, in die mate dat er nog aanleiding kan bestaan tot de realisatie van de aangevoerde hinderaspecten, en dus tot een

wijziging van de plannen in strijd met artikel 4.3.1, §1 VCRO. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zich in hun verwijzing naar mogelijke hinderaspecten beperken tot algemene stellingnames zonder meer. Ze overtuigen op die wijze niet dat de wegenis niet kan worden gerealiseerd zonder schending van de voorwaarde opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing, zoals overgenomen in de bestreden beslissing. Uit het voorgaande blijkt evenzeer dat de verzoekende partijen niet aantonen dat aan de aanvrager te veel appreciatieruimte wordt gelaten bij de invulling van deze vergunningsvoorwaarde dermate dat ze de rechtszekerheid schendt. Voor zover enig overleg nog nodig zou zijn in verband met de uitvoering van het legverband van de straatstenen, overtuigen de verzoekende partijen niet dat deze uitvoering invloed kan hebben op enige hinderaspecten.

Tot slot moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen in hun replieknota niets over de voorwaarde inzake de uitrusting van de wegenis hebben opgenomen zodat een schending van het motiveringsgebrek in dit licht niet ernstig kan worden opgeworpen.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen bekritiseren de voorwaarden zoals opgelegd in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing. Ze houden voor dat de precieze inhoud van deze voorwaarden niet kenbaar zijn. Ze verwijzen naar de evaluatie van de bezwaarschriften en naar de beoordeling van de verwerende partij, waarin concreet melding wordt gemaakt van de na te leven voorwaarden.

Concreet zou de voorwaarde, voortvloeiende uit de evaluatie van de bezwaarschriften, dat de woningen die ingeplant worden op de voorbouwlijn hetzelfde profiel dienen te hebben aan de straatzijde, niet als vergunningsvoorwaarde in de bestreden beslissing zijn opgenomen. Daarnaast wordt nergens verduidelijkt wat de voorwaarden gesteld in het masterplan publieke ruimte over de uitrusting van de wegenis precies inhouden, terwijl dit een essentieel element is bij de aanleg van de weg en de aanvrager dit hierdoor naar eigen inzichten kan invullen. Verder zou het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij van 5 maart 2015 over het ruimen en herprofilen van de waterloop nummer 67 beoordelingsruimte aan de verwerende partij laten. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij evenwel nagelaten heeft duidelijke voorwaarden inzake de uitvoering van de waterloop op te leggen. Tot slot stellen de verzoekende partijen vast dat de overweging in de bestreden beslissing dat het infiltratiebekken waterdicht moet uitgevoerd worden ingeval uit het bodemonderzoek blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, evenmin vertaald is in een concrete vergunningsvoorwaarde.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen geen voordeel halen uit de mogelijke uitvoering van de voorbouwlijn van de woningen, minstens dat de wens van het college van burgemeester en schepenen van een gelijklopende voorbouwlijn niet door de verwerende partij wordt gedeeld zodat ze hierover geen voorwaarde diende op te nemen. Inzake de voorwaarde over de uitvoering van de wegenis verwijst de verwerende partij naar haar standpunt onder het vijfde middel, waaruit blijkt dat deze voorwaarde voldoende precies is. Verder meent de verwerende partij dat de voorwaarde van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid inzake de

herprofilering van de waterloop nummer 76 louter een adviserende, technische voorwaarde betreft. Daarnaast wordt het nieuwe profiel van deze waterloop op het 'grondplan waterlopen' bij de aanvraag duidelijk aangegeven, zodat de betrokken voorwaarde louter bevestigt wat de aanvraag reeds bevat. Tot slot meent de verwerende partij dat er geen voorwaarde inzake de eventuele uitvoering van het infiltratiebekken als bufferbekken is opgelegd omdat de aanvraag daar uitdrukkelijk zelf in voorziet.

3.

De tussenkomenende partij werpt vooreerst de onontvankelijkheid van het middel op gezien een eventuele vernietiging op grond hiervan de verzoekende partijen geen voordeel kan opleveren. Zo wijst de tussenkomenende partij er concreet op dat de onderdelen uit de weerlegging van de bezwaren uit het openbaar onderzoek geen deel uitmaken van de bestreden beslissing, dat zowel de optie van een infiltratiebekken als een bufferbekken de watertoets doorstaan, dat de wijze van aanleg van de betonstraatstenen geen invloed kunnen hebben op de verzoekende partijen zelf, dat in de bestreden beslissing wel degelijk rekening wordt gehouden met het schrappen van de standvensters uit de verkavelingsvoorschriften, en dat de voorwaarde in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid betrekking heeft op oevers die tot de verkaveling zelf behoren.

Ten gronde herhaalt de tussenkomenende partij dat de tekstfragmenten uit de weerlegging van de bezwaren uit het openbaar onderzoek geen deel uitmaken van de bestreden beslissing en de verwerende partij een eigen beoordeling van de aanvraag heeft gemaakt. Waar de verzoekende partijen verwijzen naar de inrichting van een bufferbekken wanneer blijkt dat infiltratie niet mogelijk is, meent de tussenkomenende partij dat dit geen voorwaarde betreft, maar een verduidelijking. Voor het overige verwijst ze naar haar uiteenzetting bij het vierde middel.

Over de voorwaarde inzake de uitrustig van de wegenis uit artikel 2 van de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen stelt de tussenkomenende partij dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt bepaald dat de voorwaarden uit het gemeenteraadsbesluit van 25 september 2015 moeten nageleefd worden, en verwijst ze verder naar haar standpunt bij het vijfde middel en herhaalt ze dat de voorwaarde voldoende precies is en rechtszekerheid schept. De tussenkomenende partij verwijst vervolgens naar het verkavelingsvoorschrift zoals opgenomen in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing waarin de standvensters zijn geschrapt. Ook inzake de voorwaarde uit het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid meent ze tot slot dat deze voldoende precies is en niet afhankelijk van een beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

4.

In hun wederantwoordnota betogen de verzoekende partijen dat ze wel belang hebben bij het middel. Zo menen ze dat wat betreft de keuze van infiltratie dan wel buffering, in het vierde middel reeds werd aangegeven dat ze als aanpalenden aan de te dempen gracht vrezen dat de waterhuishouding niet ten gronde werd beoordeeld. Verder stellen ze inzake het ontbreken van een voorwaarde om ruimte vrij te houden voor de realisatie van een trage doorsteek, ze steeds hebben aangegeven dat de mobiliteitsbeoordeling van het voorliggende project foutief is. Tot slot menen ze belang te hebben bij de keuze van het materiaal waarin de wegenis op het terrein wordt gerealiseerd gelet op de impact ervan op verschillende hinderaspecten, waaronder mobiliteitshinder en geluidshinder.

Ten gronde voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij geen eigen analyse van de bezwaren van het openbaar onderzoek maakt. Ze menen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk diende te motiveren waarom ze zich niet aansluit bij de analyse

van het college van burgemeester en schepenen. Verder menen ze dat uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich uitdrukkelijk aansluit bij de voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen dat de verkaveling een toekomstige doorsteek moet mogelijk maken, maar dat hiertoe geen voorwaarde wordt opgenomen. Nochtans werden vorige aanvragen bij gebrek aan deze doorsteek reeds meermaals door het college van burgemeester en schepenen geweigerd, zodat dit een essentieel gegeven is in het dossier. De verzoekende partijen stellen tevens vast dat het infiltreren dan wel het bufferen van het regenwater een optie is en geen voorwaarde wordt opgelegd voor het uitvoeren van een van beide. Nochtans blijkt reeds uit het vierde middel dat de waterhuishouding op het terrein grondig zal worden verstoord. De verzoekende partijen herhalen verder dat de voorwaarde inzake de uitvoering van de wegenis overeenkomstig het gemeenteraadsbesluit van 25 september 2015 vaag en onduidelijk is, gezien de keuze inzake de uitvoering aan de aanvrager wordt gelaten, in samenspraak met de stedelijke technische dienst. Hetzelfde geldt voor de voorwaarde van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, waarbij de aanvrager, bij gebrek aan een voorwaarde opgenomen in de bestreden beslissing, zelf kan kiezen hoe hij de oevers uitvoert.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de voorwaarden in de bestreden beslissing onvoldoende precies zijn.

2.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel.

Zoals reeds gesteld, is het voor het vereiste belang bij een middel noodzakelijk doch voldoende dat een vernietiging op grond van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoekende partijen beogen, of, anders gezegd, dat dit middel het door hen geschetste nadeel zou kunnen weren. De argumentatie van de verzoekende partijen steunt onder meer op de onduidelijkheid inzake de impact van de aanvraag op de waterhuishouding en de mogelijke hinder die kan voortvloeien uit de gebruikte materialen voor de aanleg van de wegenis op het terrein. Het vierde en vijfde middel kaarten de beoordeling van deze aspecten aan. Bij de behandeling van deze middelen is gebleken dat de verzoekende partijen hierbij een afdoende belang doen gelden. Daarnaast koppelen de verzoekende partijen hun belang bij voorliggende vordering ook aan mogelijke wateroverlast en mobiliteitshinder. Het valt dan ook niet uit te sluiten dat de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing, minstens op grond van deze aspecten van het middel leidt tot een nieuwe beslissing in het voordeel van de verzoekende partijen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning, die het onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, 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. Ook artikel 4.2.19, §1 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning.

De Raad stelt evenwel vast dat artikel 4.2.19, §1 VCRO noch artikel 4.3.3, eerste lid, *in fine* VCRO een verplichting inhoudt tot het opleggen van voorwaarden. Het behoort tot de discretionaire

bevoegdheid van de verwerende partij om te oordelen of het noodzakelijk of gewenst is om voorwaarden op te leggen. Daarnaast onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, door de devolutieve werking van het administratief beroep. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

3.

Waar de verzoekende partijen verwijzen naar de evaluatie van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen en hierin een aan de aanvrager op te leggen voorwaarde lezen, kunnen ze gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep niet gevolgd worden. Bovendien berust hun uiteenzetting op een feitelijke misvatting waar ze in de evaluatie door het college van burgemeester en schepenen inzake de inplanting op dezelfde voorbouwlijn en het voorzien van ruimte voor de realisatie van een trage doorsteek een voorwaarde lezen. Immers overweegt het college van burgemeester en schepenen inzake de inplanting op dezelfde voorbouwlijn dat dit *“kan worden bijgestuurd in de voorschriften”*, wat neerkomt op een suggestie. De verzoekende partijen maken verder evenmin aannemelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een dergelijke voorwaarde ‘moet’ opnemen. Waar ze in hun wederantwoordnota argumenteren dat van de verwerende partij verwacht kan worden dat ze motiveert waarom ze zich niet bij de visie van het college van burgemeester en schepenen aansluit, geeft ze een andere wending aan het middel dat niet ontvankelijk in de wederantwoordnota kan worden gevoerd. Over de stelling dat er in navolging van de evaluatie van het college van burgemeester en schepenen geen voorwaarde werd opgenomen tot het voorzien van ruimte voor een trage doorsteek, moet vastgesteld worden dat het college van burgemeester en schepenen vaststelde dat de voorliggende verkaveling een toekomstige doorsteek niet hypothekeert en dat deze in de toekomst alsnog kan gerealiseerd worden. Ook in de door de verzoekende partijen aangehaalde overweging in de bestreden beslissing dat er ruimte wordt gelaten om in de toekomst het fiets- en wandelpad door te trekken naar de Berkenlaan, de Lepelhoekstraat en het aanpalende maar nog niet ontwikkelde deel van het binnengebied, blijkt dat de aanvraag een trage doorsteek mogelijk maakt.

Zowel wat betreft de geviseerde voorwaarde inzake de uitrusting van de weg als deze inzake de infiltratie- dan wel buffertoepassing, moet vastgesteld worden dat uit het respectievelijk vijfde en vierde middel is gebleken dat deze elementen gelet op de gegevens in het dossier geen aanleiding geven tot onzekerheid. Aangezien duidelijk is dat de aanvraag, enerzijds voorziet in een bepaalde uitrusting van de wegenis en de verzoekende partijen hierbij niet aantonen dat er noodzaak bestaat om bijkomende voorwaarden hieromtrent op te nemen opdat de naleving van de voorwaarde uit de gemeenteraadsbeslissing zal worden gegarandeerd, anderzijds zelf zowel voorziet in een infiltratiebekken als de mogelijkheid tot het inrichten van een bufferbekken en beide opties voldoen aan de watertoets, maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de verwerende partij nog verdere voorwaarden aan de verkavelingsvergunning had moeten verbinden.

Inzake de verwijzing naar het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid over het ruimen en herprofilen van de waterloop nummer 67 moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen later in algemene termen opwerpen dat de hierin geformuleerde voorwaarde niet voldoende precies is en hierbij een beoordelingsruimte wordt gelaten aan de verwerende partij, en dat de aanvrager zelf, bij gebrek aan een opgelegde voorwaarde, zelf kan kiezen hoe hij de oevers uitvoert. Nochtans bevat het gunstig advies, zoals zelf geciteerd door de verzoekende partijen, duidelijke aanwijzingen over de bodembreedte en de maximale hellingsgraad van de taluds, alsook de uitvoeringswijze van een eventuele oeverversterking. De verzoekende partijen tonen niet aan

in welke mate dat deze voorwaarde niet afdoende is of dat de vergunning nog afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid of een ongeoorloofde appreciatie door de aanvrager, te meer daar uit het 'grondplan waterlopen' gevoegd bij het administratief dossier blijkt dat het nieuwe profiel van de waterloop aan de beschrijving in het voormeld advies voldoet.

Waar de verzoekende partijen tot slot zonder meer verwijzen naar de overweging in de bestreden beslissing dat het wenselijk is om het voorschrift betreffende het voorzien van standvensters te schrappen, voldoen ze niet aan hun stelplicht om aan te tonen dat hier sprake is van een voorwaarde die de toets van artikel 4.2.19 VCRO niet doorstaat. Opgemerkt wordt dat uit het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing blijkt dat er in het betrokken verkavelingsvoorschrift geen mogelijkheid wordt voorzien voor het inrichten van standvensters.

Het middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het motiverings-, rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, en redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing geen antwoord of motivering bevat over de argumenten en bezwaren die ze in hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog hebben aangevoerd. Ze stellen dat de verwerende partij louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen.

Vervolgens lichten ze toe wat in de replieknota aan bod kwam: de niet-overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, de woningdichtheid die ruim deze van de bestaande onmiddellijke omgeving overtreft, en een potentiële schending van het rechtszekerheidsbeginsel. Ook wezen ze op de toename van de mobiliteitsdruk, van de bijhorende geluidsdruk en fijnstof en op de toekomstige parkeerproblematiek. Ze riepen ook in dat niet voldoende werd voorzien in groenaanleg en de vereiste minimale aangesloten groene ruimte, en dat ze de verwerende partij in dit verband verzochten de aanvraag te toetsen aan artikel 10 van de Verkavelingsverordening. Ze hebben in de replieknota ook gewezen op de visuele hinder door gebrek aan afdoende groenbuffering, op een gebrekkige watertoets en de onvolledigheid van het aanvraagdossier op dit punt, en naar de essentiële wijzigingen die naar aanleiding van de bezwaren in het openbaar onderzoek werden doorgevoerd inzake de maximale kroonlijsthoogte en de standvensters.

2.

De verwerende partij merkt op dat het middel grotendeels een herhaling vormt van het derde onderdeel van het tweede middel en verwijst naar haar antwoord terzake.

Verder herhaalt ze dat ze niet verplicht is om uitdrukkelijk op elk stuk dat in de procedure wordt bijgebracht, niet in het minst de replieknota, te antwoorden. Wel dient ze alle relevante aspecten te beoordelen. De verwerende partij meent dat alle aangevoerde argumenten van de verzoekende partijen reeds in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden behandeld. De replieknota vormt dan ook een herhaling van de eerdere nota's en spreekt louter het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen, zonder het aanvoeren van enig concreet en overtuigend gegeven. De kritiek in de replieknota is volgens de verwerende partij louter een

weergave van het eigen oordeel van de verzoekende partijen, dat gesteund is op gevoel en grotendeels foutief is, en geen afbreuk doet aan het deskundig oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij meent dat ze dan ook kon volstaan om het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen. Tot slot wijst ze erop dat reeds werd aangetoond dat de opmerking dat ze het vertrouwensbeginsel schendt door het nemen van een andersluidende nieuwe beslissing, foutief is en niet stedenbouwkundig van aard, zodat ze hierover geen bijkomende motivering in de bestreden beslissing diende op te nemen.

3.

De tussenkomen partij betoogt met verwijzing naar rechtspraak van de Raad dat de verwerende partij niet verplicht is om alle beroepsargumenten of bezwaren te behandelen, maar wel duidelijk de redenen dient aan te geven waarom ze in bepaalde zin oordeelt. De punten uit de replieknota van de verzoekende partijen dienen hierbij in de bestreden beslissing aan bod te komen. *In casu* stelt de tussenkomen partij vast, onder verwijzing naar de betrokken onderdelen, dat de meeste argumenten uit deze replieknota, zoals afwijkende woondichtheid, grote mobiliteitsdruk en parkeerhinder, gebrek aan afdoende groenaanleg, allemaal aan bod komen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Daarbij is ook de watertoets behandeld en positief bevonden.

4.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen erop dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen enkele verantwoording over haar gewijzigde houding opneemt, met name inzake de te hoge dichtheid. Ze neemt louter het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over, dat ze in haar eerdere beslissing niet volgde. De verzoekende partijen hernemen de argumentatie uit de antwoordnota van de verwerende partij bij de vorige procedure voor de Raad, waaruit de gewijzigde houding van de verwerende partij over de dichtheid en het bouwprogramma des te meer blijkt. De verzoekende partijen stellen nog vast dat geen van de overige partijen betwisten dat de bestreden beslissing een kopie is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar dit zelfs uitdrukkelijk bevestigen. Ze houden vol dat niet afdoende op hun replieknota werd geantwoord.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen menen in essentie dat onvoldoende op hun replieknota naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd geantwoord, te meer gezien de verwerende partij dit verslag in haar beslissing louter overneemt.

2.

Zoals reeds gesteld onder het tweede onderdeel van het tweede middel is de verwerende partij er in het licht van de op haar rustende motiveringsplicht niet toe gehouden te antwoorden op elk beroepsargument van de verzoekende partijen. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

Vastgesteld wordt dat de bestreden beslissing een beoordeling bevat van de door de verzoekende partijen aangevoerde elementen, met name de woningdichtheid, de mobiliteitstoename, de parkeerbehoefte, de groenaanleg met inbegrip van de toets aan artikel 10 van de toepasselijke verkavelingsverordening, de hinderaspecten naar de omgeving toe, evenals de watertoets. De argumenten waarvan de verzoekende partijen stellen dat deze reeds in hun replieknota werden

aangevoerd, werden dan ook door de verwerende partij ontmoet in de bestreden beslissing. Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad en de stelplicht van de verzoekende partijen moet bovendien vastgesteld worden dat de verzoekende partijen, door louter de elementen uit hun replieknota op te sommen die volgens hen niet beantwoord werden, niet aantonen dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt op grond van welke redenen de verwerende partij tot haar beslissing is kunnen komen en aldus de bezwaren van de verzoekende partijen niet volgt. Ze tonen met andere woorden met hun algemeen betoog niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing foutief, niet afdoende of kennelijk onredelijk is. Dit geldt eveneens voor de in de replieknota aangevoerde zogenaamde essentiële wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften over de maximale kroonlijsthoogte en de schrapping van de standvensters. Opgemerkt moet worden dat het voorschrift inzake de maximale kroonlijsthoogte in punt 2.1.C van de verkavelingsvoorschriften ongewijzigd is gebleven en dat de verzoekende partijen nalaten enige wijziging aan te duiden. Anderzijds lichten de verzoekende partijen in het geheel niet toe hoe het schrappen van de standvensters, hierbij tegemoet komend aan de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar, een essentiële wijziging inhoudt. Het louter stellen dat niet uitdrukkelijk op dit argument uit de replieknota werd geantwoord, toont niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of onredelijk zou zijn.

Daarnaast blijkt dat de replieknota kritiek bevat op dezelfde aspecten als deze aangehaald in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen zodat de replieknota grotendeels een herneming betreft van dit bezwaarschrift. De elementen aangevoerd in deze replieknota komen tevens aan bod in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Noch de formele motiveringsplicht, noch de hoorplicht verplichten de verwerende partij om puntsgewijs de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden.

Het blijkt niet, en de verzoekende partijen tonen niet aan, dat in de replieknota's argumenten zijn opgenomen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet zou behandeld hebben en die de verwerende partij niet toelaten zich op een deugdelijke wijze te beperken tot het zich aansluiten bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals opgenomen in zijn verslag. Daarbij wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen zich in hun replieknota net zoals in hun verzoekschrift eerder beperken tot het innemen van een visie tegenovergesteld aan die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij in de bestreden beslissing. Uit de beoordeling van het eerste, tweede, derde en vierde middel, waarin de aspecten van respectievelijk voldoende groenaanleg, woningdichtheid, mobiliteitstoename, evenals de watertoets worden behandeld, is bovendien reeds gebleken dat de verzoekende partijen er niet in slagen de deugdelijkheid van deze motivering te weerleggen. Niets belet de verwerende partij echter, nadat ze kennis heeft genomen van alle standpunten, de visie van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en zich daarbij aan te sluiten.

Voor zover de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota argumenteren dat de bestreden beslissing geen verantwoording bevat van het gewijzigd standpunt van de verwerende partij, moet verwezen worden naar het eerste onderdeel van het tweede middel waarbij vastgesteld werd dat de verwerende partij die met een vernietigingsarrest van de Raad geconfronteerd wordt, bij het nemen van een herstelbeslissing zich opnieuw dient uit te spreken over het administratief beroep, zonder daarbij gebonden te zijn door haar eerdere beslissing. Deze door de Raad vernietigde eerdere beslissing is immers uit de rechtsorde is verdwenen. De gewijzigde houding waarop de verzoekende partijen doelen betrof de densiteit van de verkaveling. Evenwel werd in hetzelfde onderdeel geoordeeld dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat de verwerende partij de

beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding. In hun wederantwoordnota vragen ze een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in de kosten van het geding. Ze vordert geen rechtsplegingsvergoeding.

De tussenkomende partij vraagt de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

3.1

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verwerpt, worden de verzoekende partijen beschouwd als de partijen die ten gronde in het ongelijk worden gesteld en valt het door hun betaalde rolrecht, ten bedrage van 900 euro, ten hunne laste.

3.2

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij evenwel niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen, aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba HERITAGE REAL ESTATE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 900 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 juli 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS