RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 233.106 van 1 december 2015
in de zaak A. 210.603/X-15.612.

In zake : 1. Mathieu DE VESTELE
2. Ignace VERLINDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Rika Heijse
kantoor houdend te 9000 Gent
Kortrijksesteenweg 867
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE DE HAAN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 Brussel
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 oktober 2013, strekt tot de nietigverklaring van :

a) het besluit van de gemeenteraad van de gemeente De Haan van 30 mei 2013 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “gedeeltelijke wijziging BPA Villawijk Noordhoek” en

b) het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 augustus 2013 houdende de goedkeuring van het voornoemde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 september 2015.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Aline Heyrman, die *loco* advocaat Rika Heijse verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Eerste verzoeker woont aan de Ringlaan-Noord 74 te De Haan op een perceel dat achteraan paalt aan een binnengebied dat ter plaatse bekend staat als Polderblomme (hierna: de zone Polderblomme). In het noordelijk

gedeelte van de zone Polderblomme, dat momenteel braakliggend is, bevonden zich tennisvelden met verharding en een bijhorend clubgebouw (hierna: het gebouw van de tennisclub). Het zuidelijk gedeelte van de zone Polderblomme betreft een weide.

Tweede verzoeker woont aan de Ringlaan-Noord 89 te De Haan op een perceel dat achteraan paalt aan een binnengebied dat ter plaatse bekend staat als Camargue (hierna: de zone Camargue). In de zone Camargue bevinden zich de gebouwen en terreinen van de gelijknamige manege en ruiterclub.

De zones Polderblomme en Camargue liggen op een afstand van ongeveer 200 meter van elkaar.

Het bij ministerieel besluit van 25 september 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 3 "Villawijk-Noordhoek" (hierna : het BPA) geeft aan de zone Polderblomme volgende bestemming:

> "Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting, verharding en alle werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen. Sport- en recreatiemogelijkheden in open lucht of overdekt zijn toegelaten."

Het BPA geeft aan de zone Camargue volgende bestemming:

> "Het betreft een zone waar sportinfrastructuur (manege) en aanverwante activiteiten kunnen opgericht worden (o.a. horeca, logiesaccommodatie,...)."

Binnen het BPA zijn de zones Polderblomme en Camargue omringd door zones voor open en halfopen woningen.

4. In 2010 neemt de gemeente De Haan het initiatief om het BPA te herzien.

In het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "gedeeltelijke wijziging BPA villawijk Noordhoek" (hierna: het

gemeentelijk RUP) wordt woningbouw voorzien in de zones Polderblomme en Camargue.

5.1. Het gemeentebestuur van De Haan dient op 27 oktober 2011 bij de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Vlaamse Gewest (hierna: de dienst Mer) een screeningsnota over de mogelijke milieueffecten in (hierna: de screeningsnota), waarin zij verzoekt tot ontheffing van de plicht tot opmaak van een plan-milieueffectenrapport (hierna: plan-MER).

5.2. In de screeningsnota is een biologische waarderingskaart opgenomen volgens welke alle percelen binnen het voorontwerp van het gemeentelijk RUP biologisch minder waardevol zijn, met uitzondering van de zuidoostelijke hoek van de zone Polderblomme die als biologisch waardevol is aangeduid.

6. Op 5 maart 2012 wordt een plenaire vergadering georganiseerd met betrekking tot het voorontwerp van het gemeentelijk RUP.

7. Met een schrijven van 23 maart 2012 deelt de dienst Mer mee dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

8. Op 12 juli 2012 stelt de gemeenteraad van De Haan het ontwerp van het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

Door het ontwerp worden de zones Polderblomme en Camargue "bestemd voor ééngezinswoningen".

9.1. Tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP, georganiseerd van 6 augustus 2012 tot 4 oktober 2012 worden 43 bezwaarschriften ingediend.

9.2. In het gezamenlijk bezwaarschrift dat uitgaat van de verzoekers en de bewoners van 11 andere percelen (hierna: verzoekers bezwaarschrift) wordt onder meer het volgende aangevoerd:

> "3.1. Doelstelling en procedure
>
> In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is aangetoond dat er nood is aan bijkomende woonruimte. Daarbij zijn enkele zones aangeduid die in aanmerking kunnen komen voor deze bestemming. De 2 voorliggende plandelen zijn beide met naam vermeld in het GRS, als potentiële verdichtingsprojecten tussen al ingerichte woonzones.
>
> Nu kunnen er met de bestaande bestemming volgens het Bijzonder Plan van Aanleg 'Villawijk Noordhoek' (verder BPA genoemd) geen woningen gebouwd worden op beide terreinen.
>
> Het ligt natuurlijk niet vooraf vast dat er zeker woningen kunnen komen of moeten komen op de betreffende gronden. [...]
>
> Een alternatieve invulling van de betrokken gronden is niet onderzocht. Behoud van de huidige bestemming, het afwegen van andere locaties voor invullen van de woonbehoefte: deze pistes werden evenmin concreet onderzocht. Als er volgens het GRS dan toch een RUP moet worden opgemaakt, dan kan het ons inziens beter grondig gebeuren.
>
> Uit de vorm en inhoud van het ontwerp-RUP komt de perceptie naar voor dat het RUP enkel nog een te verwaarlozen stapje in de realisatie van een verkaveling is. Het project als dusdanig wordt niet meer grondig in vraag gesteld. Wel in tegendeel: er wordt zelfs al een ontwerp geschetst voor een eventuele verkaveling, met cijfers over kavelgrootte etc., alles erop en eraan.
>
> Volgens ons wordt de procedure van het RUP door de initiatiefnemer in dit geval verward met de aanvraag van een verkavelingsvergunning. We vragen alsnog een grondige heroverweging van het project zelf, en niet louter van de modaliteiten van de uitvoering ervan.
>
> 3.2. Grafisch plan
>
> 3.2.1 Bestemmingszones
>
> In het verordenend grafisch plan wordt er binnen het plangebied slechts één bestemmingszone per deelgebied ingetekend. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende delen van de deelgebieden.
>
> Deze werkwijze zorgt ervoor dat er geen specifieke zones voor de functies groen, recreatie, wonen etc. worden afgebakend. Dit is niet wat men zou verwachten als de toelichtingsnota bij het ontwerp wordt gelezen. Daarin wordt immers een ontwerpschets voorgesteld, met o.a. een groenzone met waterpartij in het deelgebied Polderblomme.
>
> Zo zou in het deelgebied Polderblomme carte blanche worden gegeven aan de eventuele verkavelaar/projectontwikkelaar voor wat betreft de locatie van de opgelegde 1.000 m² collectieve groene (speel) ruimte. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de unieke kenmerken van de gronden en in het bijzonder aan de reeds aanwezige natuurlijke kleine landschapselementen (groene structuren en waterpartijen).
>
> Er bevinden zich op de percelen in kwestie o.a. een elzenbos rond een poel en wat wilgenstruweel rond een drietal poelen. In combinatie met de

weidegronden en de bomen in de bestaande woonomgeving is de ecologische waarde van deze aspecten niet te onderschatten. Nergens in het ontwerp wordt er aangegeven waarom er geen garanties rond deze bestaande groene en natuurlijke elementen worden gegeven. Er is ook geen inventarisatie van betekenis gebeurd [...].

In het deelgebied Camargue ontbreekt (ook in de voorschriften) elke collectieve groene ruimte. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met het pad dat de Jumpinglaan verbindt met de Driftweg, en dat sinds mensenheugenis dient als doorgang voor de omwoners van de Noordhoek tot de bossen en duinen. Er bestaat hier minstens een recht van doorgang. [...]

3.2.2 Ontsluiting

De omwonenden in de bestaande woonwijken zullen te maken krijgen met flink wat bijkomend verkeer met impact op doorstroming en veiligheid in de buurt en het bijhorende geluid. Het voorzorgsbeginsel en het gezond verstand geven in dat voor een nog te ontwikkelen project dergelijke mobiliteitsgerelateerde problemen beter vermeden worden.

[...]

Daarnaast blijft het onduidelijk waarom de bestaande ontsluiting vanaf de Camargue op de Driftweg niet behouden kan blijven. Mits enige aanpassingen aan de weginrichting is dergelijke doorsteek een zinvol element in de woonomgeving.

3.2.3 Bouwlijn

Er is algemeen voor [het] gehele plangebied een zone van 5 m breed afgebakend ten opzichte van de omliggende percelen waarin niet mag gebouwd worden. Dit betekent volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften dat er geen enkele constructie (zoals een woning, bijgebouw, tuinhuis, oprit, vijver, ...) in deze zone mag opgericht of aangelegd worden. Dit voorschrift geldt evengoed voor constructies die niet vergunningsplichtig of slechts meldingsplichtig zijn ...

Een zone van 5 m vrijhouden ten opzichte van o.a. de bestaande woonkavels is een minimale voorziening om de impact van nieuwe gebouwen en andere constructies te beperken. Als omwonenden staan wij volledig achter dergelijk minimumvoorschrift.

Tegen deze bouwlijn wordt ons inziens echter al gezondigd in de ‘ontwerpende onderzoeken’ [...] van de toelichtingsnota [...]. Daar wordt immers bv. wegenis tot tegen de perceelsrand getekend, en wordt door de specifieke intekening van de gabarieten een doorgang naar de achtertuin enkel mogelijk binnen de 5 m-zone.

Mogelijk is de impact van dergelijke bouwlijn niet voldoende ingeschat. [...]

3.3. Voorschriften

3.3.1 Hoofdbestemming

Als omwonenden zijn we zeker positief over het uitsluiten van meergezinswoningen in het volledige plangebied.

Wat betreft het voorschrift met de domiciliëringsverplichting kan gesteld worden dat de impact van een dergelijke maatregel ter discussie staat. Vooral betreffende de handhaving en de praktische implementatie van dit voorschrift ontstaan er vragen.

[...]

3.3.3 Woningdichtheid

In het deelgebied Polderblomme wordt voorgeschreven dat de dichtheid minimum 12 en maximum 15 woningen per hectare zou worden. Daar wordt in het ontwerpplan geen bijkomende verplichting tot het voorzien van sociale of betaalbare woningen of kavels opgelegd, in tegenstelling tot voor het deelgebied Camargue.

Ons inziens geeft dit onderscheid verkeerdelijk de indruk dat er in het deelgebied Polderblomme geen verplichting zou gelden om sociale of betaalbare woningen te voorzien of anderzijds aan deze sociale last te voldoen.

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid wordt immers sowieso opgelegd dat er minstens 10% van de kavels sociaal moeten zijn en 20% betaalbaar. Van deze verplichting kan weliswaar afgeweken worden door er ergens anders aan te voldoen of door een afkoopsom te betalen.

Het feit dat de huidige eigenaar beide plangebieden bezit, maakt dat de strategie van het voldoen aan de sociale lasten enkel in het deelgebied Camargue waarschijnlijk wordt. De volle last van sociale woningen in dit laatste deelgebied leggen, creëert evenwel een onevenwichtige situatie, die daarenboven niet strookt met het residentiële karakter van het gehele gebied.

[...]

In het GRS, richtinggevend gedeelte, wordt [...] vermeld:

De uitdaging van De Haan bestaat er dan ook in om potentiële verdichtingsprojecten op een zo kwalitatief mogelijke manier te integreren in het kerngebied. De verdichtingsprojecten mogen in ieder geval geen aanleiding geven tot een typologie die een schaalbreuk veroorzaakt met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Wat cijfers over het plangebied maken duidelijk dat aan deze voorwaarde niet voldaan kan worden.

[…]

Op basis van de minimale dichtheden moeten er in deelgebied Camargue minstens 27 en in Polderblomme minstens 23 woningen komen. In totaal is dat 50 woningen en een dichtheid van 14,7. Volgens onze berekeningen worden de kavels in Camargue dan max. 444 m² en in Polderblomme max. 626 m².

[...]

[…] We stellen vast dat de geplande kavels ruwweg half zo groot worden als in de bestaande verkaveling.

Behalve de puur stedenbouwkundige en landschappelijke negatieve impact (schaal, uitzicht, ruimtegevoel, karakter, ...) van deze veel kleinere kavels, heeft een dergelijke wijziging ook een onrechtstreeks financieel gevolg voor de omwonenden. Voor een waardebepaling van een woning wordt de waarde van woningen in de onmiddellijke omgeving immers ook opgenomen in de berekening. Voor de omwonenden dreigt er dus schade aan de waarde van hun eigendommen.

Zowel bij officiële en objectieve schattingen van woningwaarde als bij subjectieve gevoelswaarde bij verkoop zullen de bestaande woningen een lagere prijs opgeplakt krijgen. Ook vanuit dat oogpunt vragen wij om de stedenbouwkundige voorschriften qua dichtheid veel beter af te stemmen op de reeds bestaande woonwijk.

3.3.4 Collectieve groene ruimte en waterbeheersing

In de voorschriften wordt opgelegd dat er op de totale bruto oppervlakte van Polderblomme een 'collectieve groene (speel) ruimte van minstens 1.000 m² met gazon en streekeigen beplanting' moet worden voorzien. In het ontwerpend onderzoek in het RUP laat men uitschijnen dat deze zone zou kunnen samenvallen met de poelen achterin het terrein ...

Er is echter geen enkele garantie opgelegd in die richting (zie grafisch plan). Poelen en speelruimte gaan niet zo goed samen. Dat betekent evengoed dat er geen maatregelen voor waterbeheersing op niveau van de verkaveling vastgelegd zijn. Dat is anno 2012 absoluut achterhaald. Minstens moet er toch iets van collectieve waterbuffering voorzien worden, gelet op de huidige periodes met wateroverlast op het terrein.

Daarnaast ontbreekt hier elke appreciatie van het bestaande groen (poelen inclusief) en de natuurwaarden in dat groen. Nochtans kan men moeilijk naast deze kleine landschapselementen kijken bij een terreinbezoek ...

Wat betreft het deelgebied Camargue, is er helemaal geen collectieve groene ruimte voorzien. Gelet op het historische recreatief karakter en de (geplande) aanwezigheid van vele jonge gezinnen, toont dit nogmaals aan dat er louter gekeken wordt naar winstmaximalisatie op korte termijn.

[...]

3.5. Planbaten

Ons inziens dient er voor de bestemmingswijzigingen waarvan sprake een planbatenheffing opgelegd te worden. Op vandaag kan er volgens het BPA niet gebouwd worden; bij goedkeuring van het RUP kunnen er 50 woningen komen. Dat is een stevige meerwaarde, zeker gezien het een kustgemeente betreft.

Ruw gerekend spreken we van een planbatenheffing voor beide zones samen van een kleine 700.000 € (afhankelijk van de grootte van de aparte kadastrale percelen), te betalen bij het bekomen van een verkavelings- of bouwvergunning of bij overdracht van de betreffende gronden.

In het RUP wordt dit prijskaartje omzeild, door te verwijzen naar het gewestplan dat al de bestemming woongebied had. Ons inziens is dat niet correct: het BPA regelt immers de huidige bestemming. In het BPA gebeurde er geen loutere verfijning van het woongebied, maar is pure recreatie toegestaan (naast ook bv. zone voor gemeenschapsvoorzieningen, vakantiewoningen, bufferzone, ...).

Het niet opnemen van de percelen waarop een planbaten van toepassing kan zijn, betekent een procedurele fout. Als de heffing niet meer geïnd kan worden nadien, betekent dat een mooi voordeel voor de verkavelaar of ontwikkelaar."

9.3. In verzoekers bezwaarschrift wordt over de milieueffecten van het ontwerpplan het volgende gesteld:

"De MER-screening, essentieel om het belang van dergelijk plan in te schatten voor de omgeving, is dusdanig beperkt dat een correcte beoordeling van de impact van de bestemmingswijziging quasi onmogelijk

is. De aspecten natuur, waterhuishouding, mobiliteit, woonkwaliteit: geen van alle werden gedetailleerd onderzocht. Nochtans had een korte bevraging in de omgeving tal van aandachtspunten opgeleverd, getuige o.a. dit bezwaarschrift.

[...]

3.4. Milieueffectenrapportage

3.4.1 Algemeen

Ons inziens is het verbazingwekkend dat door de dienst MER op basis van de wel zeer summiere screeningsnota toegestemd werd met het niet uitvoeren van een degelijk onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten.

Er wordt enerzijds aangegeven dat er wel een zekere natuurwaarde aanwezig is op de percelen in het plangebied, maar deze worden genegeerd omdat er op vandaag ook al gebouwd zou kunnen worden in functie van sport- en recreatiemogelijkheid.

In de praktijk betekent dit dus voor het deelgebied Polderblomme het einde voor deze poelen. Dit is minstens in strijd met een aantal bepalingen in het GRS van De Haan rond behoud en versterking van kleine landschapselementen, subsidies voor streekeigen groen, veedrinkpoelen, nestgelegenheden, weidevogels, het behoud en de versterking van stedelijk groen en de soortenbescherming voor amfibi[e]ën.

Los van het GRS is er natuurlijk een complete regelgeving met betrekking tot natuurbehoud waaraan voorliggend ontwerp ons inziens niet is afgetoetst.

[...]

3.4.2 Groen en natuur

Bij de impact op mens en gezondheid is er geen aandacht besteed aan de noodzaak aan groene omgeving en een veilige speelmogelijkheid voor kinderen binnen een woonzone. Die elementen verdwijnen immers (op het 'schaamlapje' van 1.000 m² na in Polderblomme).

In het GRS vinden we daarover o.a. [het] volgende:

Voorzien in de eigen woonbehoefte betekent niet alleen dat er voldoende woningen moeten zijn, maar ook dat er aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Dit wordt vertaald naar de volgende wenselijkheden:

i. Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit in de kernen, door een heraanleg van het openbaar domein in het algemeen en van de doortochten van drukke wegen in het bijzonder.

ii. Voldoende groen in of in de nabijheid van de kernen, o.a. de aanleg van groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie.

iii. Tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting van gebouwen, disharmonie in het straatbeeld...).

iv. Een veilige en kindvriendelijke woonomgeving, waarbij de nodige voorzieningen (scholen, detailhandel, diensten en voorzieningen van algemeen nut...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.

Procedureel kan ons inziens gesteld worden dat er alsnog een MER vereist is voor dit plan. De stempel 'klein gebied op lokaal niveau' klopt dan wel, maar De Haan is nog steeds verplicht om gemotiveerd aan te tonen dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Aangezien er o.a. geen inventarisatie van aanwezige natuurwaarden is gebeurd, kan men

dat moeilijk aantonen. Nochtans is in en rond de poelen op het eerste gezicht een zeer diverse plantengroei waar te nemen.

[...]

3.4.4 Specifieke aspecten in deelgebied Camargue

[...]

In de toelichtingsnota wordt heel summier verwezen naar het feit dat er op de gekende kaarten geen waardevolle elementen op vlak van onroerend erfgoed in de omgeving zijn gevonden. Mogelijks wordt er wel voorbijgegaan aan het feit dat er op de site van de manege zelf enkele vrij oude constructies aanwezig zijn, zoals bv. typische oude schuur op de derde foto op de vorige blz.

Het is onduidelijk of er iemand die onderlegd is op dit vlak ter plaatse is geweest om te verifiëren wat de eventuele erfgoedwaarde van de site is. De online beschikbare informatie is immers niet allesomvattend. Voordat een verregaand planinitiatief goedkeuring kan krijgen, moet dit element degelijk onderzocht worden.

Voor het deelgebied Camargue geldt daarnaast dat er gedurende bijna een halve eeuw verschillende vervuilende activiteiten werden ontwikkeld. Een belangrijke oppervlakte van het deelgebied Camargue [...] werd gedurende decennia gebruikt als stortplaats voor bouwafval en allerlei industrieel afval. Wat is de impact hiervan geweest op de onderliggende bodem? Deze vraag gaat ook op voor de vele loodsen waarin gedurende decennia paarden en materieel waren gestald. Een oriënterend bodemonderzoek lijkt ons het minste wat er kon gebeuren, voordat er tuintjes ingekleurd worden ...

Nu zijn er nog slechts restanten van het stort terug te vinden, maar de omwonenden kunnen bevestigen dat deze toestand nog maar bestaat sinds het laatste jaar. Mogelijk een voorafname op een eventuele verkaveling? [...]

3.4.5 Mobiliteit

Wat betreft mobiliteit wordt voor Polderblomme telkens verwezen naar de mogelijk grotere verkeersstromen als de sportinrichtingen er zouden komen (conform het geldende BPA). Daarbij wordt voorbijgegaan aan de bedoeling van het BPA: daarin wordt immers expliciet verwezen naar ‘wijkrecreatie’. Dat betekent dat er geen voertuigen van heinde en verre naartoe komen. In die zin zou het bijkomend verkeer in functie van wonen wel eens een stuk belangrijker kunnen zijn.

Voor het deelgebied Camargue wordt er volgens het voorliggende planontwerp ontsloten via de bestaande Jumpinglaan. Deze kleine laan vervult nu slechts de functie van inrit voor de Camargue, en dient ook als doorsteek voor de inwoners van de Noordhoek naar het achterliggende duinbosgebied (via de Camargue).

Zoals het gebied nu in het ontwerp wordt gepland, wordt met deze doorsteekfunctie voor zeer lokaal verkeer, die uiteindelijk voor de bewoners neerkomt op een recht van doorgang, geen enkele rekening gehouden. De mobiliteit van de huidige bewoners van de Noordhoek is blijkbaar verwaarloosbaar als overweging in dit planinitiatief.”

9.4. In verzoekers bezwaarschrift wordt over de waterproblematiek het volgende gesteld:

> "3.4.3 Water
> [...] Er was in het verleden regelmatig ernstige wateroverlast op de betrokken en nabijliggende percelen. Waar zijn de studies die aantonen dat de voorliggende plannen geen noemenswaardige impact zullen hebben op de omgeving? Het ontbreken van dergelijk onderzoek is des te opvallender omdat er geen enkele milderende maatregel op niveau van het project wordt voorzien. Dan denken we bv. aan een bufferbekken, infiltratievoorzieningen, ...
> [Er is] wel degelijk sprake [...] van wateroverlast op de percelen in kwestie en de akkerpercelen net ten zuiden van Polderblomme. Binnen het korte tijdsbestek van het openbaar onderzoek konden we enkel de situatie in november 2009 documenteren. Maar ook daarvoor en daarna zijn er nog meermaals overstromingen geweest. Daarbij hebben [onze] foto's grotere waarde dan de grotendeels theoretische overstromingskaarten. Wat als deze gronden bijkomend verhard worden en de poelen verdwijnen of verkleinen?
> Ten tijde van de oorspronkelijke verkaveling werd ook het plaatsen van een pompgemaal voorzien in het deelgebied Polderblomme. Het is onduidelijk waarom dit nog niet gebeurde. Bij hevige regen blijkt nu wel duidelijk dat er een waterafvoerprobleem is op het terrein.
> Daarbovenop moet weer worden vastgesteld dat er aan de omwonenden geen vragen gesteld zijn. Dan zou dit gegeven van wateroverlast meegepakt zijn in de overwegingen van het ontwerp-RUP."

10. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) brengt op 15 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit over het plandossier. De Gecoro adviseert het ontwerp aan te passen inzake bebouwingsdichtheid, toegelaten nevenbestemmingen, dakvorm, en het behoud van rust, groen en een verkeersluw karakter.

11.1. Bij besluit van 30 mei 2013 stelt de gemeenteraad van de gemeente De Haan het gemeentelijk RUP definitief vast. Dit is het eerste bestreden besluit.

11.2.1. De tekst van het eerste bestreden besluit bevat het standpunt van de plannende overheid over de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften.

11.2.2. Ter zake wordt in het eerste bestreden besluit onder meer het volgende gesteld:

> "4. Algemene inhoud bezwaren en voorstel tot aanpassing van het ontwerpplan of weerlegging van de bezwaren.
> […]
> De bezwaren hebben in hoofdzaak betrekking op de projectzone Polderblomme en komen grotendeels neer op de volgende hoofdlijnen:
> [...]
> • de opgelegde dichtheid is te hoog en strookt niet met de omliggende bebouwing;
> • er zijn geen garanties tot behoud van de biologisch waardevolle poelen / verdwijnen van het open zicht en groene beleving vanuit de woning;
> [...]
> [Antwoord:]
> • Voorstrijdende inzichten nopen ertoe om zuiniger om te springen met de beschikbare ruimte, waardoor kavels kleiner worden. Dit is een algemene trend, die beleidsmatig aangemoedigd wordt. De opgelegde dichtheid verlagen is, vanuit het bestaand planologisch kader en het advies van de provinciale overheid niet mogelijk;
> • Het RUP is de uitvoering van een beleidsvisie in de bindende bepalingen van het GRS; een alternatieve invulling van de gronden (behoud van de huidige bestemming) is in strijd met de bepalingen van het GRS. Het zoeken naar alternatieve locaties i.f.v. wonen dient te kaderen binnen de beleidsvisies van het GRS. De woonbehoefte dient gerealiseerd te worden op verschillende locaties binnen de gemeente. Via de opmaak van andere RUP's worden ook op andere plaatsen bestemmingszones opnieuw bestemd in functie van 'wonen' (RUP Gedeeltelijke wijziging BPA De Haan-Centrum-Oost-1ste fase/ RUP 'Verblijfsrecreatiezone Vosseslag en omgeving').
> [...]
> • Aspect veedrinkpoelen: het ontwerp voorzag dat de hele zone 'Polderblomme' wordt omgevormd als projectzone, dit met inbegrip van de veedrinkpoelen. De achterliggende idee was dat het integreren van deze poelen in een verkavelingsaanvraag een ontwerpopgave was voor de vergunningsaanvraag. Na kennisname van de resultaten van het openbaar onderzoek wordt vastgesteld dat er een belangrijke gehechtheid blijkt te zijn voor dit kleinschalige lokaal groenelement. Het behoud van poelen is daarom te verkiezen. In het licht van het rechtszekerheidsbeginsel, is het te verkiezen het behoud van poelen uitdrukkelijk op te leggen.
> [...]
> 5. Inhoud bezwaren - individueel
> 1. [Verzoekers bezwaarschrift]
> [...]
> [Antwoord:]
> Uit het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan blijkt dat de gemeente De Haan te kampen heeft met een

aanzienlijke woonbehoefte. De gesloten prognose leidt tot een behoefte van 137 woningen. De provinciale woonquota voorzien 256 woongelegenheden voor de planperiode 1997-2007. Uit het informatief gedeelte blijkt dat er evenwel nog een voldoende groot theoretisch aanbod is binnen de woongebieden, waardoor er geen nood is voor het voorzien van een bijkomende bestemming als woongebied.

Van belang is op te merken dat de huidige zones in de aanbodzijde reeds zijn opgenomen, omwille van de gewestplanbestemming 'Woongebied'.

Daarop voortbouwend werd in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangegeven dat in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen wordt vooropgesteld, eerder dan het uitbreiden van de kernen. De gemaakte beleidskeuze om de kernen niet uit te breiden, en dus geen open ruimte buiten de kernen aan te snijden, impliceert op zich de keuze om de behoeften op te vangen binnen de kernen, en dus de nog ontwikkelbare delen binnen die kernen hiertoe aan te wenden. Het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan selecteert in het richtinggevend gedeelte en in het bindend gedeelte zowel het terrein Polderblomme als het terrein manège Camargue als mogelijke inbreidingszone.

In de huidige toestand leveren deze zones een beperkte bijdrage tot de woonkwaliteit. De manège heeft een puur recreatieve functie, en geen open ruimte functie. In het huidige BPA zou die zone ook kunnen worden ingevuld voor sportinfrastructuur en aanverwante activiteiten zoals horeca en logies. Het terrein Polderblomme heeft wel eerder een open ruimte functie, maar deze zone bestaat momenteel deels uit een braakliggende zone met resten van bouwafval en deels uit een weide. Deze zone kan ook bestemd worden voor sport- en recreatievoorzieningen in open lucht of overdekt. Het gaat ook in de huidige omstandigheden niet om een publiek toegankelijk park dat dienst doet als speelterrein. Dit was overigens evenmin het geval toen er nog sprake was van tennisterreinen.

De aandacht die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gevraagd voor groenelementen doet geen afbreuk aan de keuze die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gemaakt voor de aansnijding van deze zones.

[...]

- Aspect natuur: het ontwerp voorzag dat de hele zone 'Polderblomme' wordt omgevormd als projectzone, dit met inbegrip van de veedrinkpoelen. De achterliggende idee was dat het integreren van deze poelen in een verkavelingsaanvraag een ontwerpopgave was voor de vergunningsaanvraag. Na kennisname van de resultaten van het openbaar onderzoek wordt vastgesteld dat er een belangrijke gehechtheid blijkt te zijn voor dit kleinschalige lokaal groenelement. Het behoud van poelen is daarom te verkiezen. In het licht van het rechtszekerheidsbeginsel, is het te verkiezen het behoud van poelen uitdrukkelijk op te leggen.
- De wijziging van de bestemming naar woonzone is een beleidskeuze die reeds in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is ingeschreven. Het RUP is de uitvoering van deze bindende bepaling.

Door de optimale invulling van de sport- en recreatievoorzieningen de voorbije jaren in het zeer nabijgelegen sport- en recreatiecentrum Haneveld is er geen nood meer aan het behoud van de sport- en recreatiebestemming op de site 'Polderblomme' en 'Camargue'. In het sport- en recreatiecentrum is o.a. volgende bijkomende infrastructuur gerealiseerd (tennisvelden en -clubhuis, Finse looppiste, uitbreiding van de sporthal tot het drievoudige, skateparcour, speelplein, ...).

- Het voorstel van inrichtingsschetsen op pagina 22 en 23 van de toelichtingsnota, zijn opgenomen bij wijze van voorbeeld en om aan te tonen dat de opgenomen stedenbouwkundige voorschriften in praktijk uitvoerbaar zijn. Van een verwarring tussen de opmaak van een RUP en de opmaak van een verkavelingsaanvraag is hier zeker geen sprake.

De bezwaren zijn deels ongegrond.

Aanpassingen:

Grafisch plan

In de legende bij 'aanduiding uiterste bouwlijn' wordt bijkomend vermeld: 'symbolische aanduiding, zie voorschrift 1.2.2. en 2.2.2.'

De zone die thans op de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol is aangeduid, krijgt een aanduiding in overdruk 'zone rond bestaande veedrinkpoelen'

[...]

- Bestemmingszone

  De hoofdbestemming van elk van de zones is op zich 'projectzone voor ééngezinswoningen'. [...] Wel wordt in het projectgebied Polderblomme één collectieve groene ruimte van minimum 1.000 m² groot opgelegd. Aangezien de voorschriften bepalen dat elke projectzone in zijn geheel als één bouwproject of één verkavelingsproject moet worden ontwikkeld, met uitzondering van de gedeelten die gerealiseerd worden in het kader van de sociale last, is meteen de zekerheid verkregen dat deze zone zal worden aangelegd.

  In het definitief ontwerp wordt het behoud van veedrinkpoelen opgelegd.

  Het bezwaar is deels gegrond.

- Ontsluiting

  Het verkeersaspect werd in de mer-screening/verzoek tot raadpleging onderzocht. […] Het aantal autobewegingen in de spitsuren werd geraamd op 25, waarvan 13 voor de zone [Camargue] en 12 voor de zone [Polderblomme]. De nota omschrijft de verspreiding van de verkeersstroom naar de omliggende straten, en stelt dat de impact op de verschillende straten zeer laag zal zijn. De nota wijst er op dat de activiteiten die volgens het BPA toelaatbaar zijn meer verkeer hadden kunnen genereren. Een bijkomende ontsluiting van de projectzone Camargue naar de Driftweg is niet wenselijk omwille van de verkeersveiligheid langs de Driftweg. Er is een gebrekkige zichtbaarheid in oostelijke richting en er zijn reeds teveel zijstraten die op korte afstand van elkaar op de Driftweg uitkomen.

  Het bezwaar is ongegrond.

- De ingetekende aanduiding van de uiterste bouwlijn is een symbolische aanduiding, ter verduidelijking van het stedenbouwkundig voorschrift dat stelt dat ‘alle constructieonderdelen dienen gelegen te zijn binnen volgende gabarietbeperking; vertrekkend van een loodlijn op 5.00 m van de zonegrens met een hoogte van 3.20 m vanaf het peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend onder een hoek van 45°’. Dit voorschrift is van toepassing voor de ‘inrichting van bebouwde ruimte van de hoofdgebouwen’. Dit voorschrift is niet van toepassing op tuininrichting, bijgebouwen of wegenis. Als bijgebouw zijn enkel bijgebouwtjes van <12m² mogelijk, met maximum één bouwlaag, in te planten op de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is, of anders op minimum één meter (ter vergelijking: in het BPA zijn in de zone voor open en half- open bebouwing bijgebouwen toegelaten. De oppervlakte bedraagt 30% van de tuinzone en maximaal 50m². Deze bijgebouwen hebben maximaal één bouwlaag, en in te planten op 4 of 5 meter van zijkavelgrens en 3 meter van de achterkavelgrens). Omdat in het voorliggende RUP de tuinzones kleiner zullen zijn, is het aangewezen om slechts zeer beperkte tuinconstructies toe te laten. Voor dit soort bouwwerken is een bouwvrije strook van één meter voldoende, op voorwaarde althans dat de hoogte beperkt is tot drie meter. In het definitief ontwerp worden de voorschriften op dit punt aangevuld.

Aanpassingen:

- op het grafisch plan wordt in de legende bij ‘aanduiding uiterste bouwlijn’ bijkomend vermeld: ‘symbolische aanduiding, zie voorschrift 1.2.2. en 2.2.2.’
- de zone die thans op de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol is aangeduid, krijgt een aanduiding in overdruk ‘zone rond bestaande veedrinkpoelen’.
- in voorschrift 1.2.3. en 2.2.3. wordt de zin ‘De toegelaten dakvorm van deze (kleine) bijgebouwtjes is vrij’ vervangen door de zinnen ‘De toegelaten dakvorm van deze kleine bijgebouwtjes is vrij. De totale hoogte ervan is beperkt tot 3 meter’.

[...]

- Hoofdbestemming : De bedoeling van de opmakers van het plan bestaat erin deze woonzones voor te behouden voor residentieel verblijf, en niet voor recreatief verblijf. Dit om twee redenen: enkel op die manier zullen de woningen effectief een deel van de woonbehoefte opvangen, en residentiële verblijvers zorgen in tegenstelling tot recreatieve verblijvers het hele jaar door voor een stijging in de lokale vraag voor goederen en diensten. Een inbreiding voor residentieel verblijf werkt dan ook kernversterkend. Dit is wel degelijk een ruimtelijk relevant criterium. De ruimtelijke ordening houdt immers ook rekening met sociale gevolgen (zie ook RvS 7 februari 2011, nr. 211.058, Stad Hoogstraten). Wel is het aangewezen de voorschriften nog wat te verduidelijken. De verplichting tot inschrijving is immers niet de essentie van het voorschrift, maar wel een gevolg van de verplichting om de woning als hoofdverblijfplaats te gebruiken, en laat ook toe om deze

verplichting te controleren. Dit kan perfect gecontroleerd worden. Een strijdig gebruik kan via de handhaving beteugeld worden. De invulling volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP doen geen afbreuk aan het aangenaam woonklimaat van de volledige wijk. Het bezwaar is ongegrond.

[...]

- Aspect natuur (meer specifiek t.h.v. de veedrinkpoelen)
  Deze zone wordt binnen het bestemmingsplan van het definitief ontwerp gezoneerd i.f.v. behoud, cf. de inrichtingsschets in de toelichtingsnota (pag.23 toelichtingsnota).
  Het is geenszins de bedoeling om winstmaximalisatie voor de eigenaar of toekomstig ontwikkelaar na te streven.
  De voorschriften zijn opgemaakt, rekening houdend met de opgelegde dichtheidsnormen die overeenkomstig de bepalingen van het RSV en het PRS moeten behaald worden, nl. 15 woningen per hectare in het buitengebied.
  Deze bezwaren worden deels gegrond verklaard.
  [...]
  Planbaten: artikel 2.2.2 Codex RO verplicht om bij het RUP een register te voegen dat al dan niet grafisch de percelen aanduidt die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding of tot een planbatenheffing. De overheid moet enkel aanduiden of het plan mogelijk aanleiding zal geven tot planschade of planbaten. Het al dan niet opnemen van een grond in het register heeft slechts indicatieve waarde. Om die reden leidt het ten onrechte niet of wel opnemen van een grond in dit register niet tot de onwettigheid van het plan.
  De opmaker van het RUP is er bij het opmaken van het register van uitgegaan dat er geen planbaten verschuldigd zijn omdat er ten opzichte van de gewestplanbestemming geen meerwaarde wordt gecreëerd. Bij de goedkeuring van het BPA 'Villawijk-Noordhoek' werd door de recreatiebestemming ook geen planschade toegekend. Het zal, na de goedkeuring van het RUP, in voorkomend geval aan de Vlaamse Belastingsdienst zijn om te oordelen of dit standpunt correct is. Als de Vlaamse Belastingdienst meent dat het register niet correct is, kan de dienst nog steeds een aanslagbiljet versturen, waarna de eigenaar die aanslag kan betwisten. Eventuele betwistingen behoren tot de bevoegdheid van de Hoven en Rechtbanken.
  Deze kwestie behoeft geen beslechting in de fase van de goedkeuring van het RUP. Dit bezwaar is ongegrond."

11.2.3. Verzoekers bezwaar over de milieueffecten van het ontwerpplan (randnr. 9.3) wordt in het eerste bestreden besluit als volgt beantwoord:

"• De gemeente heeft een screeningsnota ingediend, waarin een beschrijving en een inschatting werd gegeven van de mogelijke milieu-effecten van het voorgenomen plan, en dit voor de disciplines

gezondheid en de veiligheid van de mens, ruimtelijke ordening, biodiversiteit, fauna en de flora, energie- en grondstoffenvoorraden, bodem, water, atmosfeer en de klimatologische factoren, geluid, licht, stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, landschap, mobiliteit en samenhang tussen de genoemde factoren. De nota bevat een afzonderlijk hoofdstuk waarin de voormelde gegevens worden gesynthetiseerd, en dat besluit met de vaststelling dat er geen aanzienlijke milieu-effecten moeten verwacht worden. De nota werd voorgelegd voor advies aan de Provincie West-Vlaanderen, Bloso, ANB West-Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, Wonen Vlaanderen, Departement MOW, Land en Bodembescherming Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, VMM Operationeel Waterbeheer en Afdeling Kust van het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust. Deze diensten hadden geen bezwaar tegen een ontheffing van de plan-MER plicht. De dienst MER stelt dat de adviezen geen elementen bevatten waaruit de dienst kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is. De dienst MER concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De bezwaarindieners zijn het met die zienswijze blijkbaar niet eens, maar komen er niet toe ook maar enig element aan te halen waarin de nota onvolledig of onjuist zou zijn.

- De screening bevat tevens elementen om toe te laten op basis van objectieve elementen voorafgaand vast te stellen dat het plan geen significante nadelige effecten kan hebben op speciale beschermingszones. De zone manège de Camargue is weliswaar gelegen grenzend aan een habitatrichtlijngebied, maar dit gebied wordt van deze zone gescheiden door een weg. De hoofdontsluiting gebeurt overigens niet in de richting van die weg. De zone is een inbreidingszone in een bestaande woonwijk, waarbij de zone op heden ook bebouwd kan worden door bebouwing i.f.v. sport- en recreatiemogelijkheden. De zone heeft geen bijzondere biologische waarde. Er worden geen ondergrondse constructies voorzien die een potentieel effect kunnen hebben op de speciale beschermingszone. Verkeer van en naar de zone moet ook niet door deze zone. Het plan zal ook niet leiden tot een grotere betredingsdruk in deze zone. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.
- […] de screeningsnota verwijst naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die oplegt dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, dient het ter plaatse te infiltreren en als laatste keuze gebufferd en vertraagd te worden afgevoerd. De ontworpen voorschriften gaven hier nadere uitwerking aan. Deze voorzien evenwel niet in een verplichting tot infiltratie. Op dit punt worden de voorschriften aangepast. Wat het aspect water betreft wordt bijgevolg bijkomend in de voorschriften het volgende opgenomen: Het regenwater dat niet opgevangen en nuttig gebruikt wordt, dient in de eerste plaats maximaal te infiltreren in de niet-

bebouwde of onverharde ruimte, op eigen terrein. Indien dit niet of gedeeltelijk haalbaar is, dient binnen het plangebied de nodige ruimte te worden voorzien voor een collectieve buffering met vertraagde afvoer. In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften zal volgende tekst toegevoegd worden: Dit aspect dient duidelijk aangetoond en gemotiveerd te worden en dient bijgevolg deel uit te maken van de globale inrichtingsstudie. Hierbij moet o.a. duidelijk aangetoond worden dat de infiltratie en/of omvang van de buffering zal volstaan om het overtollige water op te vangen.

In de paragraaf 0.2.7 globale inrichtingsstudie wordt onder 'volgende zaken dienen minimaal te worden weergegeven op het globaal inrichtingsplan' een alinea aan toegevoegd:

- Aanpak van maatregelen i.v.m. het waterbergend vermogen.

Concreet komt het op het volgende neer: eerst hergebruik (hemelwaterput en aftappunt is verplicht), het overige dient te infiltreren in de ondergrond of binnen de projectzone collectief gebufferd te worden.

De concrete vertaling van dit voorschrift dient verder verantwoord en /of als voorwaarde opgelegd op niveau van de verkavelingsaanvraag/verkavelingsvergunning.

[...]

- Zoals gezegd heeft de gemeente een screeningsnota ingediend, waarin een beschrijving en een inschatting werd gegeven van de mogelijk aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan, en dit voor alle relevante disciplines. De nota werd voorgelegd aan diverse instanties, die geen bezwaar hadden tegen een ontheffing van de plan-MER plicht. Ook de dienst MER onderschrijft de conclusie dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

  Een plan-MER is slechts nodig bij de mogelijkheid van aanzienlijke milieu-effecten. Het volstaat niet om te wijzen op mogelijke milieu-effecten om te kunnen besluiten tot de noodzaak van een plan-MER.

  De biologische waarde van de bestaande poelen is in de nota erkend, maar het effect van het mogelijk verdwijnen van die poelen is als niet aanzienlijk beschouwd onder meer omdat de huidige voorschriften de poelen evenmin beschermen, en deze poelen nog inpasbaar zijn in de groenstructuur. Ze behouden dus hun bescherming op vergunningniveau. Hoger is in elk geval gebleken dat deze poelen lokaal van voldoende belang worden geacht om het behoud ervan via het RUP op te leggen.

  De screeningsnota geeft een grondige evaluatie van de terreinen op het vlak van water, geïllustreerd vanuit de beschikbare kaartgegevens. Deze werden sinds de nota wel aangepast. Waar het gebied voordien niet als mogelijk[…] overstromingsgevoelig werd beschouwd, is het nu in de kaarten opgenomen als mogelijk overstromingsgevoelig, net als overigens de hele omgeving. Dit omdat dit gebied, gelegen in de polder, overstroombaar is vanuit de zee. Vanuit waterlopen is er geen overstromingsrisico gemeld. Deze gegevens worden op objectieve en wetenschappelijke wijze opgemaakt aan de hand van diverse bronnen,

waaronder ook luchtfoto's. De zone Polderblomme ligt niet in of in de omgeving van een gebied dat gevoelig kan zijn voor overstromingen, andere dan overstromingen vanuit de zee. Wel is het steeds zo dat op terreinen met belangrijke oneffenheden, zoals weiden, na hevige regenbuien plassen blijven staan op oneffenheden in het terrein. Dit totdat dit water verdampt of infiltreert. De[r]gelijke plassen hebben slechts een minimale bergende functie. De foto's van de bezwaarindieners wijzen op de aanwezigheid van dergelijke plassen, en wijst op dergelijke oneffenheden op het terrein. Ze vormen geen indicatie van een eventuele waterbergende functie in hoofde van dit gebied. De grachten en kanaaltjes waarvan sprake is in het bezwaar liggen buiten het plangebied. Er valt niet in te zien hoe deze, zeker in vergelijking met de huidige bestemming en het huidige gebruik, nadelig zullen worden beïnvloed. In elk geval werd hoger reeds aangegeven dat het aangewezen was de voorschriften inzake water nog beperkt aan te passen, waardoor de verplichting tot infiltratie en/of collectieve buffering ook in het RUP wordt ingeschreven.

- Specifieke aspecten in het deelgebied Camargue:
  het bezwaarschrift vermeld niet welke historische waarde sommige constructies hebben op deze site. De constructies zijn niet beschermd als monument, noch geïnventariseerd als waardevol bouwkundig erfgoed.
  Het voorbije jaar maakte de gemeente De Haan deel uit van een herinventarisatieproject dat door het Agentschap Onroerend Erfgoed werd uitgevoerd. Dit project leidde tot een grote aanvulling van de vastgestelde inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in onze gemeente. De resultaten zijn terug te vinden in de vastgestelde lijst d[ie] gevoegd is bij het besluit van de Administrateur-generaal van 8 november 2012, houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De gebouwen die zich op de bestemmingszone 'Camargue' bevinden, staan niet vermeld op de vastgestelde lijst. Ook de verschillende bezoeken die de ontwerper in de loop van zijn opdracht aan het complex heeft gebracht, hebben hem er niet toe gebracht enig bewarenswaardig karakter te onderkennen in de bestaande bebouwing. Deze gebouwen hebben geen erfgoedwaarde die het behoud kunnen verantwoorden. Dit bezwaar is ongegrond.
  Bodemvervuiling wordt door de bezwaarindieners niet bewezen. Op de site Camargue hebben zich nooit Vlarebo-activiteiten voorgedaan. Bij het gemeentebestuur zijn ook nooit klachten ontvangen in verband met het storten van industrieel afval. De gronden zijn evenmin opgenomen in het register van verontreinigde gronden of in het Grond- en informatieregister. Bodembeheer en sanering worden geregeld in het Bodemdecreet. Indien het Bodemdecreet een oriënterend bodemonderzoek niet noodzakelijk acht, is het niet aan een RUP om een dergelijk onderzoek op te leggen. Het bezwaar is ongegrond.
  Mobiliteit: het kan niet ontkend worden dat sportinrichtingen die op basis van de huidige B.P.A.-voorschriften verkeer zouden aantrekken van nabijgelegen wijken. In het verleden kwamen op de tennisvelden

ook mensen spelen die van buiten de Noordhoekwijk afkomstig waren. Dit is eveneens het geval voor de manège Camargue. Het cliënteel van de manège bestaat niet hoofdzakelijk uit omwoners. Misschien maken omwoners van de manège af en toe gebruik van de voetgangersdoorsteek naar de Driftweg. Indien dit zo is kan dit enkel op basis van een gedoogbeleid van de eigenaar. Gelet op het feit dat de bewoners van de Noordhoekwijk op een zeer korte afstand van de manège, via de Golflaan, toegang hebben tot de Driftweg en het bos, kan het doorgangsrecht geenszins afgedwongen worden. Het bezwaar is ongegrond.
Er is geen schaalbreuk met de typologie van de gebouwen in de omliggende omgeving, nl. grondontsloten eengezinswoningen."

11.2.4. Verzoekers bezwaar over de waterproblematiek wordt in het eerste bestreden besluit als volgt beantwoord:

"[...] waterbeheersing
- Wat het aspect water betreft wordt bijkomend in de voorschriften van het definitief ontwerp het volgende opgenomen: [...]

In de paragraaf 0.2.7 globale inrichtingsstudie wordt onder 'volgende zaken dienen minimaal te worden weergegeven op het globaal inrichtingsplan' een alinea aan toegevoegd:
- Aanpak van maatregelen i.v.m. het waterbergend vermogen.

Concreet komt het op het volgende neer: eerst hergebruik (hemelwaterput en aftappunt is verplicht), het overige dient te infiltreren in de ondergrond of binnen de projectzone collectief gebufferd te worden.
De concrete vertaling van dit voorschrift dient verder verantwoord en /of als voorwaarde opgelegd te worden op het niveau van de verkavelingsaanvraag/verkavelingsvergunning.
[…]
Artikel 0.2.5.: bijkomende paragraaf
Het regenwater dat niet opgevangen en nuttig gebruikt wordt, dient in de eerste plaats maximaal te infiltreren in de niet-bebouwde of onverharde ruimte, op eigen terrein. Indien dit niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is, dient binnen het plangebied de nodige ruimte te worden voorzien voor een collectieve buffering met vertraagde afvoer. In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften zal volgende tekst toegevoegd worden: Dit aspect dient duidelijk aangetoond en gemotiveerd te worden en dient bijgevolg deel uit te maken van de globale inrichtingsstudie. Hierbij moet o.a. duidelijk aangetoond worden dat de infiltratie en/of omvang van de buffering zal volstaan om het overtollige water op te vangen."

11.3. Ten opzichte van het ontwerpplan worden er in het definitief vastgestelde uitvoeringsplan meerdere aanpassingen gedaan. Zo wordt in de zone

Polderblomme in de zuidoostelijke hoek in groene arcering een overdrukzone aangeduid waarvoor volgend stedenbouwkundig voorschrift geldt:

> "De op het plan aangeduide overdrukzone rond bestaande veedrinkpoelen dient in de huidige toestand te worden behouden of ontwikkeld. In deze zone zijn slechts die werken toegelaten die strekken tot het behoud, de ontwikkeling of het herstel van het natuurlijk milieu."

11.4. De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone Polderblomme bepalen voor het overige het volgende:

"1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

De inbreidingszone is bestemd voor ééngezinswoningen. Dit onder de vorm van grondgebonden woningen. Zorgwonen is toegelaten.

Het betreft een zone waar het wonen centraal staat.

1.2. Nevenbestemming

Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.

2. Inrichting en beheer

2.1. dichtheid

- minimale dichtheid :12 woningen per hectare
- maximale dichtheid : 15 woningen per hectare

2.2. Inrichting bebouwde ruimte van de hoofdgebouwen

- Inplanting : de inplanting t.a.v. de zonegrens :
  alle constructieonderdelen dienen gelegen te zijn binnen volgende gabarietbeperking; vertrekkend van een loodlijn op 5,00 m van de zonegrens (zie symbolische aanduiding van uiterste bouwlijn op het bestemmingsplan) met een hoogte van 3,20 m vanaf het peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend onder een hoek van 45°
- bouwhoogte : maximum anderhalve bouwlaag (= kroonlijsthoogte van 4,80 m).
- dakvorm : Overwegend hellende daken zijn verplicht. Deze dienen gerealiseerd te worden met vlakken met minimum 25° tot maximum 45° tegenover het horizontaal vlak. Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 2/3 van de lengte van de voorgevel in het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel, maximum 2,50 m hoog en op een minimum afstand van 0,60 m van de uiterste hoeken van de gevels (deze afstandsregel geldt niet voor vrijstaande gebouwen).
  In geval van koppelbouw of aaneengesloten bebouwing moet maximaal worden aangesloten op de aanpalende bebouwing.
  In het dak is slechts één woonlaag toegelaten.
- architecturaal voorkomen : vrij, voor zover er een hedendaagse kwalitatieve woonvorm en materiaalgebruik wordt voorgesteld.

2.3. Inrichting niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau

- De niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

- Maximum 1/5 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, ter[r]assen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- Garages en/of bijgebouwen dienen deel uit te maken van het hoofdvolume of er fysisch één geheel mee vormen, behoudens bijgebouwtjes < 12 m², bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm van deze kleine bijgebouwtjes is vrij. De totale hoogte ervan is beperkt tot 3 meter. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.
- Per woongelegenheid dient er minimum 1 autostaanplaats gerealiseerd te worden, dit op eigen terrein ofwel geclusterd binnen de projectzone.

2.4. Ontsluiting en inrichting van het publiek domein :

- de hoofdontsluiting van het plangebied :
  - in het verlengde van de Wilgenlaan, aansluitend op de Sportlaan, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan,
  - geen aanvullende ontsluitingen.
- 1 fietsdoorsteek t.h.v. Vogelzanglaan, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan
- De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient te worden gewaarborgd.
- De wegenis voor de ontsluiting van onderhavig plangebied dient ingericht te worden i.f.v. lokaal verkeer. Er dienen i.f.v. de verkeersveiligheid, maatregelen genomen te worden om het autoverkeer af te remmen.
- De wegenis van de interne circulatie dient als woonerf te worden ingericht. Het profiel van het openbaar domein kan verruimd worden voor pleingehelen of groenaanplantingen.
- T.h.v. het straatprofiel kan langsparkeren worden ingericht, of het parkeren kan gegroepeerd worden in clusters.
  Minimum 4 parkeerplaatsen dienen ingericht te worden i.f.v. bezoekersparkeren.
  [...]

2.5. grachten

Het deel van de grachten langsheen de zuidelijke en oostelijke zonegrens dat gelegen is buiten de 'zone rond veedrinkpoelen' kan worden behouden, ingebuisd of gedempt. Bij inbuizing of demping dient het volume van de grachten te worden berekend, en dient de inname volledig te worden gecompenseerd door aanleg van andere voorzieningen met bufferende werking."

11.5. De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone Camargue bepalen het volgende:

"1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

De inbreidingszone is bestemd voor ééngezinswoningen. Dit onder de vorm van grondgebonden woningen. Zorgwonen is toegelaten.
Het betreft een zone waar het wonen centraal staat.

1.2. Nevenbestemming

Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten.

2. Inrichting en beheer

2.1. dichtheid

- minimale dichtheid :18 woningen per hectare
- maximale dichtheid : 20 woningen per hectare
- minstens 40% van de kavels dient kleiner te zijn dan 500 m², waarvan de bouwvolumes kleiner zijn dan 550 m³

2.2. Inrichting bebouwde ruimte van de hoofdgebouwen

- Inplanting :
  - de inplanting t.a.v. de zonegrens :
    alle constructieonderdelen dienen gelegen te zijn binnen volgende gabarietbeperking; vertrekkend van een loodlijnop 5,00m van de zonegrens (behoudens t.h.v. de Driftweg, zie symbolische aanduiding van uiterste bouwlijn op het bestemmingsplan) met een hoogte van 3,20 m vanaf het peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend onder een hoek van 45°.
  - de inplanting t.a.v. de Driftweg : minimum 5,00 m.
- De oriëntatie van de percelen en/of inplanting van de hoofdgebouwen dient te gebeuren i.f.v. maximale lichtbenutting.
- bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen
- dakvorm : Overwegend hellende daken zijn verplicht. Deze dienen gerealiseerd te worden met vlakken met minimum 25° tot maximum 45° tegenover het horizontaal vlak. Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 2/3 van de lengte van de voorgevel in het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel, maximum 2,50 m hoog en op een minimum afstand van 0,60 m van de uiterste hoeken van de gevels (deze afstandsregel geldt niet voor vrijstaande gebouwen).
  In geval van koppelbouw of aaneengesloten bebouwing moet maximaal worden aangesloten op de aanpalende bebouwing.
  In het dak is slechts één woonlaag toegelaten.
- architecturaal voorkomen : vrij, voor zover er een hedendaagse kwalitatieve woonvorm en materiaalgebruik wordt voorgesteld.

2.3. Inrichting niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau

- De niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.
- Maximum 1/3 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, ter[r]assen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- garages en/of bijgebouwen dienen deel uit te maken van het hoofdvolume of er fysisch één geheel mee vormen, behoudens bijgebouwtjes < 12 m², bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm van deze kleine bijgebouwtjes is vrij. De totale hoogte ervan is beperkt tot 3 meter. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien

koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.

- Per woongelegenheid dient er minimum 1 autostaanplaats gerealiseerd te worden, dit op eigen terrein ofwel geclusterd binnen de projectzone.

2.4. Ontsluiting en inrichting van het publiek domein :

- de hoofdontsluiting van het plangebied : t.h.v. de Jumpinglaan, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan
- aanvullende ontsluitingen i.f.v. individuele, rechtstreekse aantakkingen zijn mogelijk :
  - □ t.h.v. de Driftweg;
  - □ t.h.v. de Platanenlaan - Oost.
- De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient te worden gewaarborgd.
- De wegenis voor de ontsluiting van onderhavig plangebied dient ingericht te worden i.f.v. lokaal verkeer. Er dienen i.f.v. de verkeersveiligheid, maatregelen genomen te worden om het autoverkeer af te remmen.
- De wegenis van de interne circulatie dient als woonerf te worden ingericht. Het profiel van het openbaar domein kan plaatselijk verruimd worden voor pleingehelen of groenaanplantingen.
- T.h.v. het straatprofiel kan langsparkeren worden ingericht, of het parkeren kan gegroepeerd worden in clusters.
  Minimum 4 parkeerplaatsen dienen ingericht te worden i.f.v. bezoekersparkeren."

12. Op 8 augustus 2013 keurt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het gemeentelijk RUP goed. Dit is het tweede bestreden besluit. Van dit besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2013.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Aangevoerde exceptie

13. In haar memorie van antwoord wijst de eerste verwerende partij erop dat het gemeentelijk RUP uit twee duidelijk onderscheiden zones bestaat. Volgens de eerste verwerende partij heeft elk van de verzoekers een belang bij slechts één van die twee zones, en niet bij de andere zone. In wezen komt het erop neer dat beide verzoekers in één verzoekschrift twee afzonderlijke beslissingen aanvechten. In de mate dit zou gebeuren via middelen die voor het

gemeentelijk RUP in zijn geheel opgaan zou dit volgens de eerste verwerende partij nog te verdedigen zijn. De eerste verwerende partij stelt evenwel vast dat de verzoekers hun bezwaren nu eens richten tegen de ene zone, en dan weer tegen de andere. Dit draagt niet bij tot de goede rechtsbedeling. De eerste verwerende partij besluit dat, aangezien tweede verzoeker een ander belang heeft dan eerste verzoeker, het verzoekschrift enkel ontvankelijk is in zoverre het uitgaat van eerste verzoeker, en bijgevolg enkel in zoverre het gericht is tegen de zone Polderblomme.

Beoordeling

14. Anders dan de eerste verwerende partij aanneemt, betreft elk van de aangevoerde middelen zowel de zone Polderblomme als de zone Camargue, zodat deze middelen wel degelijk "voor het RUP in zijn geheel opgaan".

De op een onjuist uitgangspunt gesteunde exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de verzoekers

15.1. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 1.1.4 en 2.2.2, 7° (lees: 2.2.2, § 1, 7°), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van "de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en het voorzorgsbeginsel".

15.2. De verzoekers lichten het middel toe door te herhalen wat zij in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift hebben gesteld, met

name dat "[d]e procedure van het RUP [...] verward [werd] met de aanvraag van een verkavelingsvergunning", dat er binnen het plangebied slechts één bestemmingszone per deelgebied werd ingetekend en dat er problemen zijn inzake de ontsluiting, de bouwlijn, de woningdichtheid, de collectieve groene ruimte, de waterbeheersing en de planbaten (randnr. 9.2). Volgens de verzoekers is aan hun bezwaren "niet op voldoende wijze tegemoetgekomen".

16. In hun memorie van wederantwoord benadrukken de verzoekers dat "[enkel e]en goed woonklimaat kan […] gerealiseerd worden door in [de zones Polderblomme en Camargue] binnen de woonwijken een gezonde mix van groen, speelterrein en natuur te voorzien".

17. In hun laatste memorie stellen de verzoekers dat zij "volharden in hun grieven".

Beoordeling

18. De verzoekers voeren onder meer de schending aan van artikel 2.2.2, § 1, 7°, VCRO dat betrekking heeft op een register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding of een planbatenheffing. In hun laatste memorie behouden de verzoekers het stilzwijgen over de in het auditoraatsverslag aangenomen exceptie van de eerste verwerende partij dat zij in hun hoedanigheid van omwonenden geen belang hebben bij de problematiek van de door of aan de eigenaar(s) van de gronden verschuldigde vergoeding voor planschade of planbaten.

Aangezien niet blijkt welk belang de verzoekers er bij hebben, is het middel onontvankelijk in zoverre de schending van artikel 2.2.2, § 1, 7°, VCRO wordt aangevoerd.

19. Artikel 1.1.4 VCRO luidt als volgt:

> "De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

Zoals de Raad van State in zijn arrest *Anckaert*, nr. 214.329 van 30 juni 2011 in herinnering heeft gebracht, blijkt uit de wetsgeschiedenis dat deze bepaling het doel van het ruimtelijk-ordeningsbeleid aangeeft, waarbij de duurzame ruimtelijke ordening centraal staat. De vereiste dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen, benadrukt het facetmatig karakter van de ruimtelijke ordening. Voorts blijkt uit de wetsgeschiedenis dat bij de gelijktijdige onderlinge afweging van deze verschillende maatschappelijke activiteiten één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie. Een bepaalde ruimtelijke behoefte moet derhalve na afweging in een bepaalde situatie niet noodzakelijk voorkomen als gelijkwaardig aan een andere ruimtelijke behoefte.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit.

Zoals eveneens in het laatstgenoemde arrest is opgemerkt dienen de diverse binnen artikel 1.1.4 VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig tegen mekaar te worden afgewogen. De Raad van State oefent als wettigheidsrechter hierop de redelijkheidstoets uit, maar het komt aan de bevoegde overheden toe de nodige beleidskeuzes te maken. Het komt de verzoekende partij, die de genoemde bepaling geschonden acht, toe om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.

20.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de door de verzoekers tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren deels gegrond en deels ongegrond werden bevonden.

20.2. Wat de gegrond bevonden bezwaren van de verzoekers betreft werden, ten opzichte van het ontwerpplan, meerdere aanpassingen in het definitief vastgestelde uitvoeringsplan doorgevoerd.

Zo werd op het grafisch plan in de zone Polderblomme een overdrukzone aangeduid waarin slechts "die werken toegelaten [zijn] die strekken tot het behoud, de ontwikkeling of het herstel van het natuurlijk milieu".

De eerste verwerende partij wijst er in haar memorie van antwoord terecht op dat blijkens de biologische waarderingskaart binnen de zones Polderblomme en Camargue enkel de laatstgenoemde overdrukzone biologische waarde heeft.

20.3. Wat de ongegrond bevonden bezwaren van de verzoekers betreft, moet worden vastgesteld dat deze in het eerste bestreden besluit gemotiveerd worden weerlegd.

20.4. In hun verzoekschrift beperken de verzoekers zich tot het poneren van de stelling dat hun bezwaren niet afdoende zijn weerlegd, doch zij laten na te argumenteren waarom dit zo is.

Het behoort echter niet tot de bevoegdheid van de Raad van State om zijn beoordeling van de aangevoerde bezwaren in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

21. Met hetgeen de verzoekers aanvoeren in hun memorie van wederantwoord geven zij er blijk van dat zij over de wijze waarop hun omgeving geordend moet worden een andere opvatting hebben dan de plannende overheid,

doch uit dit enkele gegeven volgt niet dat die overheid bij het vaststellen van het bestreden uitvoeringsplan de aangevoerde rechtsregels zou hebben geschonden.

22. In het licht van het voorgaande blijkt niet dat de plannende overheid met de keuze voor de herbestemming van de zones Polderblomme en Camargue de grenzen van de redelijkheid is te buiten gegaan.

Uit hetgeen de verzoekers aanvoeren, blijkt evenmin dat zij in de onder randnummer 20.2 bedoelde aanpassingen en in de in het eerste bestreden besluit opgenomen weerlegging (randnr. 11.2.2) geen afdoende antwoord op hun bezwaarschrift kunnen vinden.

23. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de verzoekers

24.1. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.2.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 'houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid' en van "de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het voorzorgsbeginsel".

24.2. De verzoekers poneren dat niet kan worden betwist dat het betrokken uitvoeringsplan onderworpen is aan de verplichting om een plan-MER op te maken omdat het op lokaal gebied in het licht van zijn lokale werking wel aanzienlijke milieueffecten heeft "omdat het om één van de weinige groengebieden gaat die overblijven in een bebouwd residentiële omgeving".

De verzoekers lichten het middel toe door te herhalen wat zij in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift over de milieueffecten hebben gesteld, met name dat de screeningsnota "dusdanig beperkt

[is] dat een correcte beoordeling van de impact van de bestemmingswijziging quasi onmogelijk is" (randnr. 9.3).

Verder erkennen de verzoekers dat het gemeentelijk RUP het behoud oplegt van de in de overdrukzone van de zone Polderblomme gelegen poelen. Zij menen echter dat het loutere behoud van die poelen "geen afdoende tegengewicht [biedt] tegen de vereiste tot afweging van alle mogelijke milieueffecten van het verdwijnen van de twee projectgebieden als groene gebieden op de omgeving".

Tot slot benadrukken de verzoekers dat het onderzoek in de screeningsnota zeer beperkt is gebleven nu men slechts een oppervlakkige inventarisatie van de zone Polderblomme heeft gemaakt. De verzoekers stellen dat de "noordelijke poel" van die zone niet eens in de beschrijving is opgenomen, terwijl de oppervlakte ervan even groot is als de oppervlakte van de drie zuidelijke poelen.

25. In hun memorie van wederantwoord nemen de verzoekers uit 2000 en 2013 daterende luchtfoto's op die in de noordoostelijke hoek van de zone Polderblomme een waterpartij tonen. De verzoekers stellen dat het om de "noordelijke poel" gaat, die er trouwens al minstens 15 jaar ligt, wat maakt dat naar natuurwaarde deze zeer sterk vergelijkbaar is met de andere poelen. Meer nog, deze "noordelijke poel" is zelfs relevanter naar diversiteit toe, gezien de koppeling met het bosje eromheen.

26. In hun laatste memorie stellen de verzoekers dat zij "volharden in hun grieven".

Beoordeling

27. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling inzake de mogelijke milieueffecten van een uitvoeringsplan in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

28. De vraag naar de mogelijke milieueffecten van de herbestemming van de zones Polderblomme en Camargue heeft het voorwerp uitgemaakt van een screeningsdossier. Op basis van dit dossier heeft de dienst Mer beslist dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is (randnr. 7).

29. Zoals de eerste verwerende partij aanhaalt, is de screeningsnota gesteund op de, na een plaatsbezoek, door het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek opgemaakte biologische waarderingskaart. De enige concrete kritiek van de verzoekers is hun stelling dat er ten onrechte geen rekening werd gehouden met de “noordelijke poel” in de zone Polderblomme.

Nog daargelaten de vraag of het omwille van de rechten van verdediging aanvaard kan worden dat de verzoekers pas in de memorie van wederantwoord verduidelijken wat zij bedoelen met de “noordelijke poel”, moet worden vastgesteld dat de in die memorie opgenomen luchtfoto’s een rechthoekige waterpartij recht tegenover het ten westen daarvan gelegen gebouw van de tennisclub tonen. Blijkens deze foto’s bevindt er zich tussen het laatstgenoemde gebouw en deze waterpartij een grasveld dat in het zuiden toegang geeft tot de tennisterreinen. Ten zuiden, noorden en oosten is de waterpartij ingesloten door de aangrenzende tennisterreinen en de eveneens aangrenzende achterzijde van buiten het plangebied gelegen woonpercelen aan de Ringlaan-Noord en de Vogelzanglaan.

Het enkele element van de aanwezigheid van de voornoemde waterpartij toont, anders dan de verzoekers blijkbaar menen, op zichzelf niet aan dat de plannende overheid zich gesteund heeft op een onjuist feitelijk gegeven door aan te nemen dat het betrokken perceel, zoals aangegeven op de biologische waarderingskaart, biologisch minder waardevol is.

30. Het eerste bestreden besluit bevat een gemotiveerde weerlegging van hetgeen de verzoekers in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift over de milieueffecten hebben gesteld (randnr. 11.2.3). De verzoekers bekritiseren deze weerlegging niet. Zij beperken zich tot het poneren van de stelling dat het vrijwaren van de poelen "geen afdoende tegengewicht" biedt voor de herbestemming buiten de overdrukzone, doch, afgezien van het hiervoor verworpen argument van de "noordelijke poel", laten zij na concreet te argumenteren waarom dit zo is.

31. Aldus kunnen de verzoekers er niet van overtuigen dat de plannende overheid de grenzen van de redelijkheid is te buiten gegaan, of anderszins de aangevoerde rechtsregels zou hebben geschonden door aan te nemen dat het bestreden uitvoeringsplan geen aanzienlijke milieueffecten heeft en er bijgevolg geen plan-MER moest worden opgemaakt.

32. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de verzoekers

33.1. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 'betreffende het integraal waterbeleid' (hierna: DIWB) en van "de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel".

33.2. De verzoekers lichten het middel toe door te herhalen wat zij in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift over de waterproblematiek hebben gesteld (randnr. 9.4), met name dat er in november 2009 ter plaatse wateroverlast is geweest en dat er over de waterproblematiek aan de omwonenden geen vragen gesteld zijn. Zij voegen er aan toe dat hun bezwaarschrift niet afdoende werd beantwoord.

34. In hun memorie van wederantwoord voeren de verzoekers aan dat de atlas der buurtwegen toont "dat er vroeger een waterloop langs het gebied Polderblomme liep (noord-zuid)", dat met het verkavelen van het gebied "nadien vaak in natte periodes overlast" optreedt, en dat nu een waterloop "Zoetelandwegszwijn" bestaat in oost-westrichting.

35. In hun laatste memorie stellen de verzoekers dat zij "volharden in hun grieven".

Beoordeling

36. Uit artikel 8, §§ 1, 2 en 5, DIWB volgt dat de overheid, in het kader van de watertoets, behoort te onderzoeken of (onder meer) een voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan een "schadelijk effect" veroorzaakt, daaronder verstaan zijnde – gelet op artikel 3, § 2, 17°, DIWB – "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".

37. Met de in hun memorie van wederantwoord opgenomen argumentatie (randnr. 34) geven de verzoekers op laattijdige en bijgevolg onontvankelijke wijze een nieuwe invulling aan hun middel.

38. Zoals de eerste verwerende partij terecht opmerkt, werden de bezwaren inzake de waterproblematiek niet alleen behandeld tijdens de planopmaakprocedure, maar resulteerde één en ander in aangepaste stedenbouwkundige voorschriften inzake waterinfiltratie, aandacht voor grondwaterstromen bij het graven van kelders, het behoud van de grachten en het voorzien van maatregelen van waterberging. Ook wordt zowel in de overwegingen van het eerste bestreden besluit (randnr. 11.2.4) als in de toelichtingsnota bij het bestreden uitvoeringsplan ingegaan op de waterproblematiek, en luidde het advies van de afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij gunstig.

39. De verzoekers laten na de in het vorige randnummer vermelde elementen bij hun kritiek te betrekken.

Met het louter herhalen van wat zij in hun bezwaarschrift hebben gesteld en de niet beargumenteerde stelling dat dit bezwaarschrift niet afdoende werd beantwoord, slagen de verzoekers er niet in om er van te overtuigen dat de plannende overheid onvoldoende aandacht zou hebben gehad voor de waterproblematiek of anderszins de aangevoerde rechtsregels zou hebben geschonden.

40. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een december 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Johan Lust,	kamervoorzitter,
	Pierre Lefranc,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

	Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Greta Scheveneels	**Johan Lust**