

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0185 van 9 juli 2013
in de zaak 1213/0328/SA/3/0309

In zake:

1. mevrouw **Pascale BARBION**
2. mevrouw **Cora MIRY**
3. de heer **Tom RIEDER**
4. de heer **Edouard de MAURISSENS**
5. de heer **Etienne VAN DURME**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dominique MATTHYS
kantoor houdende te 9000 Gent, Opgeëistenlaan 8
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Igor ROGIERS
kantoor houdende te 9270 Kalken, Kalkendorp 17A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 26 september 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van Laethem Kouter.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Sint-Martens-Latem, Bunderweg, Molenstraat, Maenhoutstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417A, 418, 419, 422D, 423 en 424.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

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

Advocaat Dominique MATTHYS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Igor ROGIERS die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 maart 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 29 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van Laethem Kouter”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de verkavelingsaanvraag, georganiseerd van 5 mei 2011 tot en met 10 juni 2011, worden 16 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partijen.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 13 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Integraal Waterbeleid van Oost-Vlaanderen brengt op 14 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Gent brengt op 22 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies wordt bevestigd op 4 mei 2012.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 6 september 2011 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 9 september 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 2,40 ha en bestaat uit het binnengebied tussen de Maenhoutstraat, Bunderweg, Molenstraat en Latemstraat (kerkhof).

De omgeving wordt gekenmerkt:

- *Aan de west- en zuidzijde van het projectgebied (Maenhoutstraat en Bunderweg) door open en halfopen bebouwing op huiskavels van gemiddelde grootte; langs de Maenhoutstraat komen diverse functies voor zoals handel, diensten, horeca*
- *Aan de oostzijde (Molenstraat / Palepelstraat) door vrijstaande eengezinswoningen op grotere huiskavels*
- *Aan de noordzijde door open gebied (kerkhof)*

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling met aanleg van nieuwe wegenis.

De invulling is uitsluitend voorzien voor woonfunctie als volgt verdeeld:

- *12 kavels voor open bebouwing*
- *2x3 kavels voor gekoppelde bebouwing*
- *4 kavels voor gekoppelde sociale woningen*
- *1 kavel met een meergezinswoning met 8 woonentiteiten*

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is voorzien via de Bunderweg.

Er zijn 23 publieke parkeerplaatsen voorzien waarvan 4 voorbehouden voor minder validen.

Voor de zwakke weggebruikers is er een bijkomende ontsluiting via een voetweg tussen de Maenhoutstraat en de Molenstraat. De bestaande voetweg dient hiervoor gedeeltelijk te worden verplaatst.

De riolering wordt aangelegd volgens een gescheiden stelsel. De DWA leiding wordt aangesloten op de riolering in de Molenstraat. De RWA leiding wordt opgevangen in wadi's met overloop eveneens naar de Molenstraat.

VERSLAG

(...)

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Legaliteitsaspect

De verkaveling is in principe in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gebied.

Goede ruimtelijke ordening

functionele inpasbaarheid

De verkaveling voorziet een gemengd aanbod van eengezinswoningen met mogelijkheid tot beperkte nevenfunctie. De centrumfunctie wordt hiermee aangevuld en versterkt. Gelet op de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van alle sociale- en dienstenvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving is een invulling met hoofdzakelijk woonfuncties met een goede sociale mix het meest aangewezen.

mobiliteitsimpact

hoewel de bijgevoegde mobiliteitsstudie het tegendeel beweert, valt te vrezen voor verkeersoverlast op de smalle invalswegen. Vooral het werfverkeer lijkt een bijna onoverkomelijke opdracht. Er dringen zich strikte voorzorgsmaatregelen op.

schaal en inpasbaarheid in de omgeving

De ontwikkeling van het binnengebied met een meergezinswoning omgeven door woningen met twee volwaardige bovengrondse bouwlagen met kroonlijst van 6 m overstijgt de toelaatbare schaal, zeker in vergelijking met de bebouwing op de aangrenzende huiskavels (Molenstraat/Palepelstraat). Bovendien legt de voorziene bouwhoogte een hypotheek op de windvang voor de maalvaardige geklasseerde molen. Een beperking in hoogte en schaal dringt zich op zowel voor wat eengezinswoningen betreft als wat de meergezinswoning betreft.

dichtheid

De dichtheid is verenigbaar met de opties uit het GRS.

(...)

algemene conclusie

In de geest van het GRS blijft een RUP het meest aangewezen instrument voor de ontwikkeling van dit binnengebied. Hierdoor zou beter kunnen ingespeeld worden op de lokale noden, het beheer van de openbare ruimte, de mobiliteit en de inpassing in de ruimere omgeving.

Bij ontstentenis van een RUP kan de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig worden beoordeeld mits de naleving van onderstaande stringente voorwaarden.

...
”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 26 september 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Zoneringsgegevens met bijhorende voorschriften

Het perceel ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/77) in woongebied met als nadere omschrijving culturele, historische en/of esthetische waarde.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college sluit zich grotendeels aan bij het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar en wenst tevens op redelijke wijze rekening te houden met de bekommernissen die werden geformuleerd in de ontvangen bezwaarschriften. Deze bekommernissen hebben in hoofdzaak betrekking op de rust en de bereikbaarheid, de densiteit en de hoogte van de te bouwen woningen, het residentieel karakter en de parkeerproblematiek.

Om die redenen worden een reeks voorwaarden opgelegd, waarbij we vanzelfsprekend steeds rekening houden met de decretale regelgeving en de daaruit volgende opgelegde

verplichtingen en het respecteren van de globale visie inzake ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Voor het overige sluit het schepencollege zich aan bij de planologische opbouw en de motivering volgens het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

(...)

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Overeenkomstig het grond- en pandendecreet art. 4.1.8 dient een sociaal woonaanbod te worden verwezenlijkt van tenminste 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Bij gemeentelijk reglement sociaal wonen (GR 28/03/2011) werd dit percentage opgetrokken tot 15%. Voor onderhavige verkaveling betekent dit $30 \times 0,15\% = 4,5$ woningen en/of kavels. Het verkavelingsontwerp voorziet slechts 4 kavels.

Algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits rekening te houden met onderstaande aanvullende voorwaarden.

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 september 2011 HET VOLGENDE:

Rekening houdend met het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar en de ontvangen externe adviezen, beslist het college om de verkavelingsvergunning af te leveren mits hiernavolgende voorwaarden:

(...)

Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden. Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 januari 2012 beslist de verwerende partij op 9 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning, onder voorwaarden te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem heeft op 7 november 2012 een willig beroep ingesteld bij de verwerende partij. Hierin wordt verzocht om de voormelde beslissing te herzien aangezien deze onuitvoerbaar is omdat ze in haar totaliteit voorwaardelijk gekoppeld werd aan de verplaatsing van de buurtweg, wat niet kan.

De verwerende partij beslist op 13 december 2012 om de voormelde beslissing in te trekken. Voorts beslist de verwerende partij om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

(...)

De juridische aspecten

Gelet op het willig beroep van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem van 7 november 2012, waarin verzocht wordt voormelde beslissing te herzien aangezien deze onuitvoerbaar is aangezien ze in haar totaliteit voorwaardelijk gekoppeld werd aan de verplaatsing van de buurtweg, wat niet kan;

Een voorwaarde mag niet inhouden dat het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van een vergund project de facto wordt uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling door dezelfde of een andere overheid doorgevoerd wordt; Uit de Wet van 18 april 1841 op de buurtwegen vloeit rechtstreeks voort dat stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen niet uitvoerbaar zijn op door het tracé van een buurtweg getroffen percelen, in casu de loten 9, 10 en 11, tot zolang bedoeld tracé niet is verlegd; Dit is in de wetgeving is verankerd en dient niet als voorwaarde opgelegd dient te worden; Bij wijze van analogie kan verwezen worden naar het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning voor een milieuvergunningsplichtige inrichting ingevolge de stedenbouw- en milieuwetgeving en niet krachtens enige stedenbouwkundige of verkavelingsvoorwaarde onuitvoerbaar is zolang de milieuvergunning niet is verkregen; Het gegeven dat een verkavelingsvergunning de oprichting van een gebouw toestaat op de bedding van een buurtweg, geen grond kan zijn tot de vernietiging van de vergunning, wanneer alsnog beslist wordt de buurtweg te verleggen.

Rechtsverlenende individuele bestuurshandelingen zoals een verkavelingsvergunning kunnen, indien bepaalde twistpunten zijn vastgesteld, ingetrokken worden binnen de termijn, bepaald voor het instellen van een beroep bij de administratieve rechter - in dit geval de Raad voor Vergunningsbetwistingen; Wanneer de wetgever een beroep bij de administratieve rechter tegen individuele handelingen mogelijk heeft gemaakt, heeft hij noodzakelijkerwijze de administratieve overheid in staat gesteld haar beslissing tijdens de beroepstermijn of hangende het jurisdictioneel beroep opnieuw te onderzoeken, hetgeen het recht inhoudt een voor nietigverklaring vatbare beslissing in te trekken.

De Raad van State gaat ervan uit gaat dat de administratieve overheid bevoegd blijft om een door haar verrichte administratieve rechtshandeling alsnog in te trekken, zolang er onzekerheid bestaat omtrent het definitief karakter van deze bestuurshandeling. Het indienen van een annulatieberoep tegen de betrokken beschikking vormt een oorzaak van onzekerheid, in casu kan verwezen worden naar de hangende annulatieprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bijgevolg kan de beslissing van 9 februari 2012 ingetrokken worden.

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

Hier gaat het om (woon)gebied met culturele, historische en of esthetische waarde. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijke gebieden de wijziging van de bestaande toestand dient te worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan.

Overeenkomstig het grond- en pandendecreet art. 4.1.8 dient een sociaal woonaanbod te worden verwezenlijkt van tenminste 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

Bij gemeentelijk reglement sociaal wonen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 maart 2011, werd in artikel 5, 2°, dit percentage opgetrokken tot 15% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Artikel 7 van het zelfde reglement voorziet dat het college van burgemeester en schepenen afwijkingen kan toestaan van de in art. 5 beschreven sociale last. Voor liggende verkaveling voorziet in 30 wooneenheden, 15% daarvan komt overeen met 4,5 sociale woningen en/of kavels. Het

verkavelingsontwerp voorziet een sociaal woonaanbod van slechts 4 kavels.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in haar vergunningsbesluit het volgende: "Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden. Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6."

Eenzijds heeft het college het aantal wooneenheden met twee beperkt op het lot 9, dus 6 wooneenheden te voorzien ipv 8 in de meergezinswoning.

15% van 28 wooneenheden komt neer op 4,2 sociale woningen en/of kavels. Anderzijds staat het college als afwijking, de afronding naar beneden toe van 4,2 naar 4 sociale wooneenheden, wat conform het gemeentelijk reglement sociaal wonen, tot de mogelijkheden behoort.

De voorliggende aanvraag omvat de aanleg van een nieuwe wegenis, zodat de aanvraag diende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De verkavelaar diende bijgevolg rekening te houden met de voorwaarden vervat in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011 houdende de vaststelling van de uitrustingsvoorwaarden.

De verkaveling voorziet eveneens in het verleggen van een deel van de bedding van de voetweg 37. De verlegging betreft een gedeeltelijke verplaatsing van de voetweg over een beperkte lengte en met een beperkte verschuiving, zodat het historische wandelpad tussen Sint-Martens-Latem en Gent geenszins verdwijnt. Noch het groene karakter, noch het openbare nut en het algemene belang, worden door het verleggen van de voetweg in het gedrang gebracht. De in deze zin geuite bezwaren kunnen niet bijgetreden worden.

De verkaveling is wat betreft de loten 9, 10 en 11 -die getroffen zijn door het huidige juridische tracé van de voetweg- ingevolge de buurtwegenwet van 1841 evenwel slechts uitvoerbaar na definitieve goedkeuring van het voorstel tot wijziging van de bedding van het gedeelte voetweg 37, als omschreven in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011. De verkaveling kan voor de overige loten worden gerealiseerd eens zij uitvoerbaar is geworden krachtens art. 4.7.23 §5 van de vcro.

Bij besluit van de deputatie van 24 november 2011 werd de betrokken voetweg verplaatst. Tegen deze verplaatsing werden evenwel twee beroepen ingesteld. Deze beroepen schorsen de beslissing van de deputatie van 24 november 2011.

Wat betreft de door appellant gemaakte verwijzingen naar de onderhandse verkoop van een stukje grond aan de gemeente dient gesteld dat dit niet dient meegenomen te worden bij de beoordeling van deze aanvraag.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag, met aanleg van een gedeelte nieuwe wegenis, wordt bestemd voor het creëren van 30 wooneenheden, te verdelen als volgt bepaald: - 12 kavels voor vrijstaande bebouwing (loten 1 tem 4, 8, 11 tem 13, 17 tem 20) - 2 keer 3 kavels voor gekoppelde bebouwing (loten 5 tem 7 en 14 tem 16) - 4 kavels voor gekoppelde sociale woningen (loten 10A, B, C, D) - 1 kavel met een meergezinswoning bestaande uit 8 woonentiteiten (lot 9)

De behandeling van en de visie geformuleerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, over de bezwaren kan bijgetreden worden.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de door verzoekers omschreven nadelen voortvloeien uit de gewestplanbestemming en niet uit het concrete verkavelingsproject. Aangezien het hier gaat om een in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde gelegen in de kern van een als hoofddorp aangeduide gemeente is hier sprake van een kernversterkend verdichtingsvoorstel, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven voorziet het ontwerp in een mix van woningtypes, wat de sociale mix ten goede zal komen.

Het in de motivatienota uiteengezet concept toont aan dat deze verkaveling wel degelijk

voldoende relaties heeft met het weefsel in deze omgeving. Ook wordt voldoende afstand gerespecteerd t.o.v. de molen, zodat de maalvaardigheid ervan niet in het gedrang komt.

De verkaveling voorziet in een gemengd aanbod van eengezinswoningen met de mogelijkheid tot het voorzien van een beperkte nevenfunctie. Gelet op de ontsluitingswijze, die zich beperkt tot één ontsluiting via de Bunderweg, en het feit dat alle sociale en dienstenvoorzieningen zich in de directe nabijheid van het centrum van Latem bevinden, dient hier geopteerd te worden voor een hoofdzakelijke woonfunctie, voorzien van een goede sociale mix. Nevenbestemming dienen bijgevolg uitgesloten te worden.

De ontwikkeling van het binnengebied met een meergezinswoning, omgeven door overwegend vrijstaande eengezinswoningen met twee volwaardige bouwlagen vormt op zich een goede aansluiting met de vrijstaande typologie welke kenmerkend is voor de omliggende straten.

Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling dient eenheid te vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling.

Het feit dat de woningen voorzien worden met kroonlijsthoogte van 6m afgewerkt met een hellend dak, overstijgt enigszins de lagere schaal, welke de bebouwing op de aangrenzende huiskavels kenmerkt. Het is bijgevolg aangewezen de hoogte en schaal van de beoogde bebouwing binnen dit binnengebied te beperken, zowel wat betreft de eengezinswoningen als de meergezinswoning, zoals gebeurde door het college van burgemeester en schepenen. De maximale kroonlijsthoogte dient beperkt te worden tot 5m voor de vrijstaande bebouwingen en kan op 6m behouden worden voor de gekoppelde gebouwen en de meergezinswoning. De nokhoogte wordt hierbij beperkt voor beide tot 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met een volwaardig zadeldak. Door het opleggen van deze aanvullende en/of wijzigende voorwaarde wordt de ruimtelijke impact van het invullend verkavelingsproject op de omgeving beperkt.

Door de ontwikkeling van dit binnengebied wordt ingespeeld op de lokale noden van het creëren van bijkomende woon- en sociale kavels, het beheer van de openbare ruimte, mede door uitbreidingsmogelijkheden van de gemeentelijke begraafplaats, en de mobiliteit en de inpassing in de ruimere omgeving.

Uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie blijkt dat dit project geen capaciteitsproblemen veroorzaakt op het wegennet en op de onderzochte kruispunten in de omgeving.

Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden, en dat bijgevolg geen sprake is van zichthinder die de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.

Het beoogde verkavelingsvoorstel brengt, mits het opleggen van de hiervoor aangehaalde beperkte wijzigingen, de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving, niet in het gedrang.

Er is geen reden om aan te nemen dat een ordening van dit gebied door middel van een rup zou leiden tot een kwalitatief beter resultaat dan hetgeen hier voorgesteld wordt. Voorliggend voorstel ordent immers quasi het ganse overblijvende, voor bebouwing bestemde binnengebied op een manier die gedetailleerder is dan hetgeen gangbaar is bij een rup. De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is dan ook groter met een dergelijke ordening via een verkavelingsvergunning dan bij de ordening via een rup, en daarenboven zal de keuze voor een verkavelingsplan ongetwijfeld resulteren in een snellere, coherente realisatie. Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet kunnen gebruikt worden bij

de beoordeling van deze aanvraag.

Wat betreft de voorgestelde, door de deputatie aanvaarde verplaatsing van de voetweg dient gesteld dat uit het plan niet blijkt dat deze een andere functie zal krijgen dan deze die hij oorspronkelijk had. Dat deze ook voor fietsers zal kunnen gebruikt worden komt de gemeenschap ten goede. De bestaande voetweg wordt door hetgeen hier gevraagd wordt in ere hersteld, wat enkel kan toegejuicht worden. Of deze nu op zijn huidige locatie geherwaardeerd wordt of op deze licht gewijzigde locatie maakt in wezen slechts een beperkt verschil uit voor appellanten.

Conclusie

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

De verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende verkavelingsvoorstel en rekening houdend met de volgende algemene en aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De voorwaarden vervat in het advies van Onroerend Erfgoed, en het brandpreventieverslag dienen strikt te worden nageleefd.
- Om tegemoet te komen aan de voorwaarden vervat in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van het decreet inzake het integraal waterbeleid, wordt voor de percelen bestemd voor open bebouwing de infiltratie op eigen terrein van het regenwater opgelegd.
- Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6.
- Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden (loten 10A, B, C en D) en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden (loten 5, 6, 7 en 14, 15, 16).
- Aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden:
- De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgesteld op 5m bij vrijstaande bebouwing en op 6m bij gekoppelde gebouwen en de meergezinswoning. De maximale nokhoogte bedraagt 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met volwaardig zadeldak.
- Nevenbestemmingen worden uitgesloten.
- Bij vrijstaande bebouwing zijn in de tuinzone niet-vergunningsplichtige werken of handelingen toegestaan; algemeen dient de hoogte van bijgebouwen beperkt te blijven tot maximaal 3m.
- Een open carport kan slechts geplaatst worden vanaf 2m achter de voorgevel en op 1m afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, tenzij akkoord aanpalende eigenaar voor het laatste aspect.
- Op aangeven van de gemeente zal een uitgebreide tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de aanpalende wegen worden opgemaakt, op kosten van de verkavelaar en tevens zal een bankwaarborg van 25.000,00 euro worden vastgelegd voor herstel van eventuele schade aan de wegen.
- De aanplant van het goedgekeurde groenplan zal worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgend plantseizoen na oplevering van de nutsleidingen en wegenis
- Vooraleer tot uitvoering van de wegeniswerken en uitrusting wordt overgegaan zal een plan van aanpak ter goedkeuring worden voorgelegd
- De verkavelaar dient rekening te houden met de voorwaarden vervat in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011 houdende de vaststelling van de uitrustingsvoorwaarden van de nieuwe wegenis.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Ferdinand B. JANTZEN heeft met een aangetekende brief van 1 februari 2013 bij de Raad ook een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0383/SA/3/0358.

De huidige verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 27 maart 2012 bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de ingetrokken beslissing van 9 februari 2012 ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0560/SA/1/0502.

De heer Ferdinand B. JANTZEN heeft met een aangetekende brief van 2 april 2012 bij de Raad een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de ingetrokken beslissing van 9 februari 2012 ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0570/SA/1/0514.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Met het arrest nr. S/2013/0184 van 9 juli 2013 heeft de Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op grond van de vordering van de heer Ferdinand B. JANTZEN geschorst. Het verzoek tot schorsing van de verzoekende partijen is derhalve doelloos geworden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER