

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

## ARREST

nr. S/2015/0065 van 2 juni 2015

in de zaak 1415/0238/SA/2/0229

*In zake:*

1. de heer **Ludo BOEL**
2. mevrouw **Henriette ROSSIE**
3. de heer **Wesley BOEL**

wonende te 9140 Tielrode, Durmestraat 15, waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:

de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba **ANTWERPSE MACHINESTEENBAKKERIJEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Wim DE CUYPER

kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 december 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 oktober 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 2 juni 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel in 52 kavels (49 eengezinswoningen + drie parkeerplaatsen) met aanleg van nieuwe wegenis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9140 Temse, Gentstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 0128H, 0128L, 0129, 0130B, 0152, 0153A.

## **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 19 mei 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Ludo BOEL en de heer Wesley BOEL die in persoon verschijnen als verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN die loco advocaat Wim DE CUYPER 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.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba ANTWERPSE MACHINESTEENBAKKERIJ verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 5 mei 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 5 december 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse de verkavelingsaanvraag voor het ontwikkelen van 52 bouwloten met aanleg van wegenis.

Op 25 maart 2013 keurt de gemeenteraad van Temse het wegenontwerp en het wegtracé voor de verkaveling langs de Genstraat goed.

Op 14 augustus 2013 weigert de verwerende partij in beroep de verkavelingsaanvraag.

2.

Op 20 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van 52 kavels (49 eengezinswoningen + 3 parkeerplaatsen) + aanleg wegenis”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Tielrode’, goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 29 augustus 2013, meer bepaald binnen de zone artikel 9, projectzone ‘Durmetuin’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2014 tot en met 14 februari 2014, worden vier individuele bezwaarschriften en één collectief bezwaarschrift (met 27 handtekeningen) ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De Watergroep brengt op 13 januari 2014 een gunstig advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 14 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies.

Onroerend Erfgoed brengt op 23 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 30 januari 2014 een ongunstig advies uit.

De Polder Schelde Durme Oost brengt op 4 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 6 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen verleent op 13 februari 2014 een machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop de Vlierbeek, met name het bouwen van drie lozingsconstructies, het overwelven over een lengte van 8 meter met koker, het plaatsen van een oeverversterking over 20 meter en 10 meter in aansluiting met de overwelving.

RioP (De Watergroep) brengt op 20 februari 2014 een gunstig advies uit.

De Gecoro brengt op 18 maart 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse neemt op 19 mei 2014 een standpunt betreffende de bezwaarschriften waarbij deze ontvankelijk maar ongegrond worden verklaard.

Op 26 mei 2014 keurt de gemeenteraad van Temse het wegenontwerp en het wegtracé voor de verkaveling goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse verleent op 2 juni 2014 de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 5 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 september 2014 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De watertoets

*De locatie is volgens de watertoetskaarten grotendeels effectief overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De bodem bestaat uit droog zand.*

*Het gebied is sterk hellend (0,5% tot meer dan 10%). Ter hoogte van de waterloop is het gebied erosiegevoelig.*

*Het terrein stroomt af naar de Vlierbeek, gelegen binnen het plangebied.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

...

*De provinciale dienst Integraal Waterbeleid formuleerde naar aanleiding van de eerder ingediende en gelijkaardige aanvraag, op 19 juli 2013 een ongunstig advies : "...*

Conclusie

*De geplande werken voldoen niet aan de eisen tot beperking van het schadelijk effect op het watersysteem. Het voorliggend ontwerp is niet verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5 en 6 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid. In het bijzonder wordt door de kavelindeling machinaal onderhoud aan de waterloop in de toekomst onmogelijk, er is onvoldoende aandacht voor het overstromingsrisico op de laagste percelen en voor het verlies van ruimte voor water. ..."*

*Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.*

*Voor de aspecten gewijzigde rioleringstoestand, gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt verwezen naar het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Op 30 januari 2014 werd ongunstig advies uitgebracht als boven omschreven.*

*Voor het aspect gewijzigd overstromingsregime, gewijzigd afvoergedrag of structuurkwaliteit van de waterloop wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder. Op 4 februari 2014 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.*

*Het regenwater wordt gebufferd in de rioleringsbuizen en via vertraagde afvoer geloosd in de Vlierbeek, en infiltreert niet in de grond. Hierdoor is niet voldaan aan de Gewestelijke*

*Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d.. De woningen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening; de principes van overstromingsvrij bouwen worden toegepast.*

*Vooralsnog doorstaat deze aanvraag de watertoets niet.*

...

### 2.3 De juridische aspecten

...

#### Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP "Tielrode"

*De verkaveling is gelegen binnen de projectzone 'Durmetuin' (artikel 9).*

*De aanvraag is o.a. in strijd met volgende stedenbouwkundige voorschriften:*

- *per woongegelegenheid dient minimaal 1 parkeergelegenheid/autostaanplaats te worden voorzien. Dit kan op eigen terrein of geclusterd. Gelet op de beperkte bebouwbare oppervlakte van de loten, de inplanting van de woningen (loten 1 tem 29) tot op de rooilijn en de beperkte tuinzones, is het quasi onmogelijk op eigen terrein te voorzien in een parkeerplaats.*
- *bij een aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning dient er een inrichtingsstudie te worden opgemaakt voor de totale zone, inclusief de centraal gelegen groenzone, namelijk de zone voor publiek toegankelijk groen. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning in de desbetreffende bestemmingszone.*

*Dergelijke inrichtingsstudie die o.a. duidelijk moet maken dat het ontwerp toekomstige initiatieven niet hypothekeert, ontbreekt in huidig dossier.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Deze aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 49 loten voor woningbouw, waarvan er 10 bestemd zijn voor het oprichten van een vrijstaande woning, 32 voor halfopen en 7 voor gesloten bebouwing.*

*De beoogde woningdichtheid van 40 woningen/ha is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, gezien de betrokken percelen niet in stedelijk of kleinstedelijk gebied liggen (min 25 woningen/ha) en eveneens niet in een kern van het buitengebied liggen (min 15 woningen/ha).*

*Het voorzien van een dergelijke hoge woondichtheid resulteert er bovendien in dat sommige kavels (zoals bv lot 12,13 en 14) slechts een oppervlakte hebben van 130m<sup>2</sup>. De kavels 16 tem 29 en de kavels 36 en 37, welke achteraan of zijdelings van het perceel grenzen aan de waterloop, hebben, gelet op het feit dat er een strook van 5m bouwvrij dient te blijven in functie van het onderhoud van de waterloop, quasi geen achtertuin- of zijtuinstrook meer.*

*Zo hebben de loten 21 tem 24 slechts een beperkte resterende tuindiepte van ongeveer 5 tot 6m, waarbinnen nog ruimte moet ingevuld worden voor een terras achter de woning. Binnen deze beperkte tuinzone kunnen quasi geen afzonderlijke bijgebouwen, zoals een tuinhuis, worden opgericht. Het oprichten van een tuinhuis is echter als een noodzaak te beschouwen op deze loten, gelet op de beperkte grootte van de maximum te bebouwen oppervlakte, namelijk 7m breedte bij 8m diepte (56m<sup>2</sup> gelijkvloerse oppervlakte). Hierbij dient bovendien opgemerkt te worden dat op deze loten de woningen worden ingeplant op de ontworpen rooilijn, zijnde de voorste perceelsgrens. De vraag is reëel waar binnen een dergelijke beperkte gelijkvloerse oppervlakte ruimte zal zijn voor berging/stallen fietsen/tuingerei, laat staan waar de auto's op het eigen terrein zullen worden gestald. De beperkte gelijkvloerse oppervlakte en het tot aan de straat bouwen van de woningen zal er enkel toe leiden dat de bouwvrije zijdelingse strook, minimum*

*over de bouwdiepte van de hoofdbouw, zal verhard worden en gebruikt als stalplaats voor een wagen. De overblijvende ruimte die uiteindelijk nog kan ingericht worden als tuin, om binnen de verkaveling toch nog enige woonkwaliteit te garanderen, zal uiterst minimaal, laat staan veel te weinig, zijn.*

*Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Hierbij voorzien de stedenbouwkundige voorschriften echter de mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep of een kleinschalige handelsactiviteit en dit met een maximum gebruik van 50% van de bebouwde oppervlakte. Ook voorzien de voorschriften in ruimte voor een inwonend ouder of kind voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning, de zogenaamde zorgwoning.*

*Dergelijk programma is evenwel niet realiseerbaar op de loten 11 tem 29, die slechts een gelijkvloerse oppervlakte van maximum 56m<sup>2</sup> mogen bebouwen. Deze voorschriften zijn dan ook allesbehalve realistisch. Bovendien laten de voorgestelde voorschriften teveel ruimte voor een ondoordachte en onverantwoorde ontwikkeling door een maximale architecturale vrijheid te voorzien binnen een minimum aan grenzen. Dit geldt in het bijzonder voor het bijeenvoegen van loten, het vrij laten van de keuze van daktypes, van keuze van bouwmaterialen.*

*Deze verkaveling, welke resulteert in een onaanvaardbaar hoge woondichtheid, wordt bovendien op geen enkele wijze gebufferd ten aanzien van het woongebied met lage dichtheid in de Durmestraat en evenmin ten aanzien van het natuurgebied ten zuiden van de verkaveling.*

*De beoogde verkaveling brengt door haar te hoge woondichtheid, door het creëren van in oppervlakte te beperkte kavels, en rekening houdend met de inplanting tot op de rooilijn en de 5m bouwvrije strook ten behoeve van het onderhoud van de waterloop, de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. Voorliggende verkaveling getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg en is bijgevolg niet vatbaar voor vergunning.*

*...*

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 19 september 2014 een gunstig advies uit, mits voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld door de Polder Schelde Durme Oost.

Naar aanleiding van vermeld gunstig advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 2 oktober 2014 een nieuw verslag uit, adviseert om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren en overweegt inzake de watertoets het volgende:

*“ ...*

*Naar aanleiding van de indiening van onderhavige verkavelingsaanvraag werd dd. 21 oktober 2013 overleg gepleegd met de provinciale dienst Integraal waterbeleid om tegemoet te komen aan de voormelde opmerkingen. Dat hiertoe door aanvrager voor het onderhoud van de Vlierbeek langs één zijde een openbare onderhoudsstrook wordt voorzien en aan de andere zijde wordt een bouwvrije strook voorzien van 5m zoals gevraagd. Ook de inrichting van lot 10 werd aangepast sinds de vorige verkavelingsaanvraag teneinde het winterbed van de Durme te compenseren.*

*Er diende desgevallend een geactualiseerd advies te worden gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.*

*Op 13 februari 2014 werd, met positief advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, een machtiging verleend voor de vereiste werken aan de Vlierbeek. In het kader van deze machtiging heeft de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zich al akkoord verklaard met de aansluitingen van vertraagde afvoeren van de RWA-riolering, de inrichting van de openbare onderhoudsstrook en aldus het afwateringssysteem.*

*Op 19 september 2014 bracht de interne provinciale Dienst Integraal Waterbeleid, een nieuw en gunstig advies uit over de voorliggende aanvraag, dat besluit:*

*"De geplande werken kunnen voldoen aan de eisen tot beperking van het schadelijk effect op het watersysteem. De geplande werken aan de waterloop zijn verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 5 en 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, mits voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld door de Polder Schelde Durme Oost d.d. 04/02/2014."*

*Voor de aspecten gewijzigde rioleringstoestand, gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt verwezen naar het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Op 30 januari 2014 werd ongunstig advies uitgebracht als boven omschreven.*

*Overeenkomstig het advies van De Watergroep - RioP, bekend met de plaatselijke omstandigheden, werd het afwateringsconcept in de verkavelingsaanvraag daarentegen goed bevonden.*

*Voor het aspect gewijzigd overstromingsregime, gewijzigd afvoergedrag of structuurkwaliteit van de waterloop wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder. Op 4 februari 2014 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.*

*Het regenwater wordt gebufferd in de rioleringsbuizen en via vertraagde afvoer geloosd in de Vlierbeek. De buffervoorziening moet worden uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter per seconde en per aangesloten hectare. Er worden hydroslides type DR200 voorzien die het debiet kunnen afknippen tot 5 l/s.*

*De aanvraag werd ingediend op datum van 20 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse en valt overeenkomstig artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, buiten het toepassingsgebied van de nieuwe gewestelijke verordening. Een collectieve infiltratievoorziening is dan ook niet vereist.*

*De woningen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening; de principes van overstromingsvrij bouwen worden toegepast.*

*Gelet op voormelde adviezen en voorziene voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan aldus worden bijgetreden.*

*De verkavelingsaanvraag doorstaat dan ook de watertoets.*

*...*

Na de hoorzitting van 23 september 2014 beslist de verwerende partij op 16 oktober 2014 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

## **1. Feitelijke en juridische gronden**

...

### **1.4 Erfdienstbaarheden en wegeaanleg**

*De terreinen zijn belast met volgende door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen:*

- De Vlierbeek is gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop 3e categorie. Rekening is te houden met de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, in het bijzonder de hieruit volgende erfdienstbaarheden tot op 5 m vanaf het einde van de oeverzone.*
- De verkaveling wordt volgens de atlas der buurtwegen doorkruist door het tracé van voetweg nr. 25.*

*Deze voetweg nr 25 (toenmalige benaming "Hoogenakkerwegel") werd bij besluit van de deputatie van 4 april 1885 gedeeltelijk afgeschaft (wijziging 247-00001) en bij besluit van de deputatie van 31 december 1976 gedeeltelijk verplaatst en gedeeltelijk afgeschaft (wijzigingen 247-00020-01 en 247-00020-04). Het tracé werd echter niet afgeschaft of veriegd ter hoogte van de verkaveling. De procedure tot verlegging van de voetweg is momenteel wel lopende.*

- Ten gevolge van het Aquafinproject 20.529 "Collector Elversele - Tielrode" zijn de percelen belast met ondergrondse innemingen en erfdienstbaarheidszones. (aangeduid met rood op het verkavelingsplan, onder de aan te leggen nieuwe wegenis)*

*De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.*

*De gemeenteraad heeft op 26 mei 2014 een besluit genomen over de zaak van de wegen. Het wegenontwerp en het wegtracé voor de verkaveling langs de Gentstraat wordt goedgekeurd.*

...

### **1.6 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*Het goed situeert zich in Tielrode, deelgemeente van Temse, ten noorden van een grootschalig open ruimtegebied van de Durme- en Scheldevallei. Het eigendom is op ongeveer 1 km gelegen van het centrum van Tielrode en op ongeveer 4 km van het centrum van Temse.*

*Aan de oostzijde van de aanvraag situeert zich het plangebied van de Durmetuin, een belangrijke groene ruimte in Tielrode. Er bestaan plannen om de Durmetuin verder uit te breiden in zuidelijke richting, tot tegen de open ruimte van de Durme- en Scheldevallei. Er is voor dit gebied een gemeentelijk RUP door de gemeenteraad in zitting van 24 juni 2013 definitief aanvaard en het RUP werd op 29 augustus 2013 goedgekeurd door de deputatie.*

*De aanvraag is gelegen langsheen de verbindingsweg Gentstraat richting Elversele, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

*Tussen de Durmestraat, Gentstraat en Bettehemstraat liggen nog onontwikkelde gronden met een oppervlakte van ongeveer 7,2 ha, volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren ingekleurd als woongebied.*

*De percelen omvat in de voorliggende verkaveling maken deel uit van dit gebied, en beslaan hierin een grootte van ongeveer 2 ha.*

*Het terrein is gelegen op de Wase cuesta, en vertoont aanmerkelijke reliëfverschillen, tot wel 7m tussen het niveau van de Gentstraat en het lager gelegen natuurgebied. Dwars doorheen het plangebied loopt, in een noord/zuidelijke richting, de Vlierbeek. Deze beek*



van 3e categorie is op deze plaats relatief diep ingesneden. Door het duidelijke reliëfverschil zorgt de beek op deze plaats voor een snelle afwatering van het terrein richting Durme.

De percelen van de aanvraag zijn thans in gebruik als akkerland, bos of private tuin.

Het terrein is belast met nog een aantal erfdienstbaarheden waaronder een resterend deel van een voetweg nr. 25 en een collector.

De gronden zijn deels in eigendom van het OCMW en deels van de vennootschap Antwerpse Machinesteenbakkerijen bvba.

Het OCMW verleende volmacht aan de THV DNI groep voor het indienen van de voorliggende verkavelingsaanvraag.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen en het ontwikkelen van de percelen in 49 loten voor woningbouw, waarvan er 10 bestemd worden voor het oprichten van een vrijstaande woning, 32 voor halfopen en 7 voor gesloten bebouwing.

Drie loten worden voorzien voor het oprichten van private garages, de aanvraag voorziet tevens in de aanleg van wegenis, welke uitgaat op de Gentstraat. Richting Durmedijk en jaagpad wordt een pad met een breedte van 4m voorzien.

De voetweg nr. 25 wordt omgeleid achter de loten 11 tot en met 16, en loopt verder achter de loten 37 tot 41.

De in de aanvraag opgenomen stedenbouwkundige voorschriften voor de bebouwing stellen vooreerst dat het samenvoegen van twee halfopen loten of een halfopen en een gesloten lot is toegestaan.

Binnen de verkaveling is er gekozen om de woningen in te planten evenwijdig met de nieuw ontworpen rooilijn.

Voor de loten 1 tot en met 29, met uitzondering van lot 10, ligt de voorbouwlijn op deze rooilijn. Deze configuratie is gekozen om de kleine oppervlaktes van de kavels maximaal te benutten.

Voor lot 10 ligt de voorbouwlijn op 3.00m van de rooilijn. Het betreft hier een eengezinswoning met voldoende grondoppervlakte om een voortuinstrook op te leggen.

Voor de loten 30 tot en met 49 ligt de voorbouwlijn op 5.00m van de rooilijn. De oppervlakte is groter dan voor de loten 1 tot en met 29 zodat een voortuinstrook mogelijk is.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Hierbij voorzien de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep of een kleinschalige handelsactiviteit en dit met een maximum gebruik van 50% van de bebouwde oppervlakte.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn eveneens toegelaten voorzover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning, de zogenaamde zorgwoning.

Voor de loten 1 tot en met 10 wordt voorzien in vrijstaande woningen.

Voor de loten 11 tot en met 29, met uitzondering van de loten 12 tot en met 14, worden de woningen langs de ene zijde op de perceelsgrens geplaatst, aan de andere zijde worden de carports gekoppeld tot op de perceelsgrens. De carports worden op 5m achter de voorgevel ingeplant.

Voor de loten 30 tot en met 49 worden de woningen gekoppeld langs de ene perceelsgrens en langs de andere zijn deze vrijstaand.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien voor de loten 1 - 29 in een verplichte gevelbreedte van 7m en een verplichte bouwdiepte van 8m. Voor de open bebouwingen geldt een minimale gevelbreedte van 10m en de bouwdiepte is ook hier verplicht 8m.

Voor de loten 30 - 49 is bij gesloten bebouwing de gevelbreedte bepaald als aangeduid op het plan en bedraagt de bouwdiepte minimaal 10m en maximum 12m zowel op het gelijkvloers als de verdieping. Bij de halfopen bebouwingen bedraagt de minimale gevelbreedte 6m en varieert de bouwdiepte per lot als aangeduid op het plan. Voor open bebouwingen is er een minimale gevelbreedte van 10m opgelegd en een bouwdiepte weergegeven op het plan, met een minimum van 8m.

Algemeen wordt voorzien in een kroonlijsthoogte van 7m (max. 7.50m voor de loten 1-29 halfopen), met uitzondering van de open bebouwingen, waarbij de kroonlijst varieert tussen 2.75m en 7m voor twee woonlagen.

De dakvorm is per bouwblok van loten afwisselend van vrije dakvorm met helling tussen 0° en maximum 45°. De ligging van een eventuele nok bevindt zich tussen 5 en 6m achter de voorgevellijn en evenwijdig ermee.

Verder omvatten de stedenbouwkundige voorschriften, aangepast per lottype, bepalingen met betrekking tot private garages, reliëfwijzigingen, afzonderlijke berg- en niet hinderlijke werkplaatsen en afsluitingen.

### 1.7 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 4 individuele bezwaarschriften en 1 collectief bezwaarschrift (met 27 handtekeningen) ingediend, welke betrekking hebben op volgende argumenten:

- De bereikbaarheid van de verkaveling (percelen 128L en 130A): aangetekend schrijven aan omwonenden maakt geen melding van de percelen 128L en 130A. De verkaveling omvat bijgevolg geen effectieve ontsluiting naar het wegennet.
- Verleggen voetweg 25: principieel bezwaar tegen verleggen voetweg; pleiten voor behoud huidig tracé
- Nieuwe tracé is minder aantrekkelijk en loopt over een niet-verkeersvrije weg
- Breedte achter de loten 11-15 volgens plan slechts ongeveer 0,5 m breed
- Gewijzigde tracé brengt privacy van toekomstige bewoners loten 11 t.e.m. 16 in het gedrang
- Waterhuishouding: onderhoudsstrook van 5 m voorzien voor ruimen Vlierbeek. Langs oostzijde blijft dit problematisch omdat men daar maar een 4 m breed hek in de tuinafsluiting voorziet.
- Door vloed is de waterafvoer van de Vlierbeek naar de Durme enkele uren niet mogelijk. Door wegenis met oppervlakte van 3714 m<sup>2</sup> zal de druk op de Vlierbeek, ondanks bufferende maatregelen, toenemen.
- Vrees voor wateroverlast voor de lager gelegen woningen in de Durmestraat. Door ophogingen zijn de gronden aan de westzijde van de Vlierbeek lager komen te liggen dan deze aan de oostzijde, waardoor wordt gevreesd dat het overtollige water richting Durmestraat zal afstromen i.p.v. in de Paardenpolder. Toegangsweg tot jaagpad zal fungeren als dam, waardoor compensatie winterbed op lot 10 geen impact heeft bij wateroverlast.
- De verkavelaar gaat uit van de hoogste waterstand in het Durmebekken van 7,48m. Er zijn echter al hogere waterstanden waargenomen. Verwacht wordt dat in de toekomst de getijverschillen in het Scheldebekken nog zullen toenemen.
- Percelen 152 en 153 geselecteerd als signaalgebied.
- RUP Tielrode: bezwaar tegen ontbreken ruimtelijk uitvoeringsplan
- Bezwaar tegen het niet voorzien van een groenzone binnen de verkaveling zelf.
- RUP Tielrode in procedure bij Raad van State : geen zekerheid omtrent vrijwaring Durmetuin meer.
- Grens natuurgebied/woongebied: deel natuurgebied opgenomen in de tuin van lot 10, hetgeen niet is toegestaan.

- *Verenigbaarheid met goede plaatselijke ordening: te hoge dichtheid, geen buffering ten aanzien van aangrenzende woonzones en groenzones, te kleine kavels, typologie gesloten bebouwing hoort hier niet thuis*
- *Historische vervuiling en verstoring bodem*
- *Publiciteit voor verkaveling: projectontwikkelaars voeren al sinds 2010 publiciteit voor deze verkaveling op website Intrabouw.*
- *Vlierbeek: vraag tot opnemen onderhoudsstrook 5 m langs Vlierbeek in openbaar domein.*
- *Biologische waarde van het gebied*
- *Openbaar onderzoek niet correct verlopen*
- *Onregelmatigheden bij aanleg collector Aquafin*
- *Ontsluiting verkaveling: noodzaak veiliger inrichting Gentstraat*
- *Percelen op plan groter weergegeven dan werkelijke toestand*
- *Bezwaren tegen stedenbouwkundige voorschriften*
- *Persoonlijk belang boven algemeen belang*
- *Gronden OCMW: OCMW is eigenaar van percelen 152 en 153A en verloochent daardoor zijn maatschappelijke functie door geen sociale huisvesting te voorzien*
- *Dossier niet correct: correctheid planners en inhoud dossier wordt in twijfel getrokken*
- *Hinder: extra lawaai of verkeershinder*
- *Het college van burgemeester en schepenen heeft de ingediende bezwaren als ongegrond verklaart.*

#### 1.8 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

...

#### 1.9 Arqumentatie appellanten

##### 1.9.1 Arqumentatie de heer Pieter Lenart

...

##### 1.9.2 Arqumentatie Milieuwerkgroep Ons streven vzw

...

##### 1.9.3 Arqumentatie de heer Boel Ludo en mevrouw Rossie Henriette

*Appellanten brengen in hun beroepschrift onder meer een aantal bemerkingen naar voor met betrekking tot de bereikbaarheid van de verkaveling, het verleggen van de voetweg, de waterhuishouding, de vereniging met de goede ruimtelijke ordening, waarbij gewezen wordt op een te hoge dichtheid, te kleine kavels en de typologie.*

*Verder wordt verwezen naar de historische vervuiling en verstoring van de bodem, evenals de biologische waarden van het gebied.*

*Appellanten stellen eveneens dat het openbaar onderzoek niet correct is verlopen en dat het dossier op zich niet correct is opgesteld naar inhoud en plannen.*

## **2. Motivering**

### 2.1 De watertoets

*De locatie is volgens de watertoetskaarten grotendeel effectief overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).*

*De bodem bestaat uit droop zand.*

*Het gebied is sterk hellend (0,5% tot meer dan 10%). Ter hoogte van de waterloop is het gebied erosiegevoelig.*

*Het terrein stroomt af naar de Vlierbeek, gelegen binnen het plangebied.*

*Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de*

*waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemeiwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Op 30 januari 2014 bracht VMM ongunstig advies uit: "...*

*Het afwateringsconcept moet gewijzigd worden waarbij maximaal wordt ingezet op infiltratie en lokaal vasthouden van water via grachten, wadi's of ondergrondse infiltratievoorzieningen."*

*Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse werd in de bestreden beslissing hieromtrent uiteengezet hetgeen volgt:*

*"..Volgens de bodemkaart betreft het een droge zandbodem die infiltratiegevoelig is. Evenwel moet aangehaald worden dat onder deze zandbodem de Boamse klei aanwezig is. Daarom was aan de overzijde van de Gentstraat een steenbakkerij aanwezig en zijn nog vele restanten van kleiputten terug te vinden. Samen met een sterke helling van het terrein (6m50 binnen de verkaveling!) maakt dit dat de infiltratiecapaciteit van het plangebied slecht is. Het water stroomt ofwel snel de helling af naar de waterloop/voetweg of stuit op de kleilaag en komt onderaan weer boven. Daarenboven is de grondwaterstand in het Waasland ( $\pm 1\text{m}$ ) te hoog om ondergrondse infiltratievoorzieningen toe te passen.*

*Het voorgestelde afwateringsconcept werd nagezien door Rio-P en goed bevonden. In opdracht van Rio-P werd nagegaan of grachten niet mogelijk waren voor afwatering van het regenwater. Gezien de kleine percelering was dit evenwel niet mogelijk. De gracht zou teveel onderbroken zijn door opritten tot de percelen. De gemeente vereist daarenboven voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners en er dient ruimte te worden voorzien voor nutsleidingen waardoor de beschikbare ruimte te beperkt wordt. Gezien de aanwezige helling zou de gracht ook weinig kunnen bijdragen tot infiltratie."*

*De deputatie kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreden en maakt dit haar eigen.*

*Het ontworpen gescheiden rioleringsstelsel voldoet aan Viarem II en de code van goede praktijk, zoals vereist door de VMM.*

*Het polderbestuur, als waterbeheerder, heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden betreffen het voorzien van een natuurlijke vluchtweg en voorzieningen voor onderhoud van de waterloop.*

*Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse werd in de bestreden beslissing hieromtrent uiteengezet hetgeen volgt:*

*"Vroeger was er een vluchtweg voor water voor de Durmedijk (peil tussen 7.50 en 7.60). Deze werd evenwel door Aquafin opgehoogd tot ongeveer het peil van de Durmedijk (8.00) i.f.v. de oprit tot het pompstation. De verkaveling zal deze natuurlijke vluchtweg herstellen aangezien de winterbedcompensatie op lot 10 vanuit de Vlierbeek bereikbaar moet zijn op een poll van maximum 7m48. Dit zal gebeuren door in de noodweg tussen de Durmedijk en het pompstation van Aquafin een zink te leggen op peil 7m48. Via de noodweg zal ook het pompstation van Aquafin bereikbaar zijn.*

*De Durmestraat is evenwel nog steeds gesitueerd op een lager peil van peil 7m40. De*

*knik in de noodweg kan niet lager geplaatst worden gezien de maximum hellingspercentage gesteld door de brandweer.*

*Na overleg met het polderbestuur wordt voorgesteld om de noodweg wordt tussen Pompstation Aquafin en jaagpad op pelt 8m aan te leggen. Hieronder moet een koker 60 cm hoog en 120 cm breed worden voorzien zodat een natuurlijke vluchtweg ontstaat tussen Vlierbeek en Paardenpolder op een peil lager dan de Durmestraat. Dit zou een verbetering betekenen voor de Durmestraat ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen."*

*De deputatie kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreden en maakt dit haar eigen.*

*De woningen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Door De Watergroep werd een hydraulisch advies opgemaakt. Het dossier werd positief geadviseerd.*

*De provinciale dienst Integraal Waterbeleid formuleerde naar aanleiding van de eerder ingediende en gelijkaardige aanvraag, op 19 juli 2013 een ongunstig advies : "...*

*Conclusie*

*De geplande werken voldoen niet aan de eisen tot beperking van het schadelijk effect op het watersysteem. Het voorliggend ontwerp is niet verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5 en 6 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid. In het bijzonder wordt door de kavelindeling machinaal onderhoud aan de waterloop in de toekomst onmogelijk, er is onvoldoende aandacht voor het overstromingsrisico op de laagste percelen en voor het verlies van ruimte voor water. ..."*

*Naar aanleiding van de indiening van onderhavige verkavelingsaanvraag werd dd. 21 oktober 2013 overleg gepleegd met de provinciale dienst Integraal waterbeleid om tegemoet te komen aan de voormelde opmerkingen. Dat hiertoe door aanvrager voor het onderhoud van de Vlierbeek langs een zijde een openbare onderhoudsstrook wordt voorzien en aan de andere zijde wordt een bouwvrije strook voorzien van 5m zoals gevraagd. Ook de inrichting van lot 10 werd aangepast sinds de vorige verkavelingsaanvraag teneinde het winterbed van de Durme te compenseren.*

*Aan het negatieve advies van provinciale dienst Integraal Waterbeleid werd aldus tegemoetgekomen door aanvrager en dient desgevallend een geactualiseerd advies te worden gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Aanvrager dient over de mogelijkheid te beschikken te repliceren op een geactualiseerd advies.*

*Op 13 februari 2014 werd reeds, met positief advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, een machtiging verleend voor de vereiste werken aan de Vlierbeek. In het kader van deze machtiging heeft de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zich reeds akkoord verklaard met de aansluitingen van vertraagde afvoeren van de RWA-riolering, de inrichting van de openbare onderhoudsstrook en aldus het afwateringssysteem.*

*Voor de aspecten gewijzigde rioleringstoestand, gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt verwezen naar het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij. Op 30 januari 2014 werd ongunstig advies uitgebracht als boven omschreven.*

*Overeenkomstig het advies van De Watergroep - RioP, bekend met de plaatselijke*

omstandigheden, werd het afwateringsconcept in de verkavelingsaanvraag daarentegen goed bevonden.

Voor het aspect gewijzigd overstromingsregime, gewijzigd afvoergedrag of structuurkwaliteit van de waterloop wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder. Op 4 februari 2014 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Het regenwater wordt gebufferd in de rioleringsbuizen en via vertraagde afvoer geloosd in de Vlierbeek. De buffervoorziening moet worden uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter per seconde en per aangesloten hectare. Er worden hydroslices type DR200 voorzien die het debiet kunnen afknijpen tot 5 l/s.

De aanvraag werd ingediend op datum van 20 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse en valt overeenkomstig artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, buiten het toepassingsgebied van de nieuwe gewestelijke verordening. Een collectieve infiltratievoorziening is dan ook niet vereist. De woningen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening; de principes van overstromingsvrij bouwen worden toegepast.

Gelet op voormelde adviezen en voorziene voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan aldus worden bijgetreden. De verkavelingsaanvraag doorstaat dan ook de watertoets..

## **2.2 De MER-toets**

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein.

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waar dit ontwerp mee in overeenstemming is, werd al door de dienst MER geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. (Dossiercode OHPL1186).

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

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

## **2.3 De juridische aspecten**

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

### **Bemerkingen met betrekking tot de nog lopende procedure voetweg 25.**

In de verschillende beroepschriften van de derden wordt verwezen naar de lopende procedure voor het afschaffen van de voetweg. De verlegging van voetweg 25 werd nog niet goedgekeurd, daar waar de gemeente de verkaveling en de noodzakelijke wegeninfrastructuur toch goedkeurt. Hierbij legt het college in haar verkavelingsvergunning enkel een voorwaarde op m.b.t. de verlegging van de voetweg nr. 25, welke stelt dat de loten bezwaard met de huidige voetweg, onbebouwbaar zijn tot zolang de voetweg niet is verplaatst. Dit heeft volgens appellanten tot gevolg dat, indien

de tracéwijziging van voetweg 25 uiteindelijk niet wordt goedgekeurd door de deputatie, voetweg 25 alsnog zijn verkeersvrij karakter verliest, want ook al kunnen de kavels die onder dit voorbehoud vallen dan niet worden bebouwd, door de aanleg van de toegangsweg naar kavel 10 gaat het typische verkeersvrije karakter van deze voetweg alsnog verloren.

Het in het voorliggende verkavelingsontwerp voorgestelde wegtracé in vervanging van de voetweg 25, biedt duidelijke ontsluitingsmogelijkheden aan en betreft een goed alternatief, rekening houdend met de ontwikkeling van de percelen, met de al aanwezige collector en met de beek. Gelet op het in voorliggende verkaveling voorzien van duidelijke en aanvaardbare vervangende ontsluitingsmogelijkheden voor voetweg 25, kan gesteld worden dat het afwachten van de procedure voor afschaffing/verlegging ervan niet prioritair is.

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

De aanvraag betreft een project zoals gedefinieerd in art. 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Gelet op het gemeentelijk reglement sociaal wonen, vastgesteld door de gemeenteraad van Temse op 26 maart 2012, en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen, goedgekeurd door de deputatie van Oost-Vlaanderen op 29 maart 2012, dient geen sociaal of bescheiden woonaanbod te worden opgelegd aan de verkavelaar.

In het ontwerp RUP Tielrode is voor de volledige bestemmingszone in het toelichtend deel richtinggevend gesteld dat naar een sociaal woonaanbod van min. 10% en een bescheiden woonaanbod van min. 10% wordt gestreefd. 47 van de 49 loten voor woningbouw hebben een kaveloppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>, 96% van de kavels voldoet aldus aan het bescheiden wonen. Voor de realisatie van de sociale woningen in de bestemmingszone kan worden verwezen naar perceel nr. 108B, eigendom van de Bouwmaatschappij, waar zij de intentie hebben om hier op termijn 19 sociale woningen te realiseren.

#### Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP "Tielrode"

De verkaveling is gelegen binnen de projectzone 'Durmetuin' (artikel 9). Inzake de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, meent de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de strijdigheid dienen vast te stellen op volgende punten:

- per woongelegenheden dient minimaal 1 parkeergelegenheid/autostaanplaats te worden voorzien. Dit kan op eigen terrein of geclusterd.  
Gelet op de beperkte bebouwbare oppervlakte van de loten, de inplanting van de woningen (loten 1 tot 29) tot op de rooilijn en de beperkte tuinzones, is het quasi onmogelijk op eigen terrein te voorzien in een parkeerplaats.
- bij een aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning dient er een inrichtingsstudie te worden opgemaakt voor de totale zone, inclusief de centraal gelegen groenzone, namelijk de zone voor publiek toegankelijk groen. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning in de desbetreffende bestemmingszone.  
Dergelijke inrichtingsstudie die o.a. duidelijk moet maken dat het ontwerp toekomstige initiatieven niet hypothekeert, ontbreekt in huidig dossier.

Onderhavige verkavelingsaanvraag vormt een beperkt gewijzigde aanvraag ten opzicht van de eerste verkavelingsaanvraag, waarbij middels besluit dd. 14 augustus 2013 (ref.

R02/33/13N.52-243) reeds de overeenstemming van de verkavelingsaanvraag met het RUP Tielrode werd vastgesteld. Dat op heden geen elementen voorliggen die tot een andere conclusie nopen.

Niettemin dient te worden vastgesteld dat ruimschoots voldaan wordt aan de vereiste van minimaal 1 parkeergelegenheid/autostaanplaats te voorzien per woongelegenheid. De GECORO heeft dd. 18 maart 2014 hieromtrent zelfs aangemerkt dat per woning 2 wagens privaat worden gestald'.

De PSA verliest bovendien uit het oog dat de inrichtingsschets voor de site Durmetuin reeds opgenomen is in het RUP Tielrode zelf (Memorie van toelichting, onderdeel 4.5 Strategische projectzones, punt 4.5.1 Site Durmetuin) en de verkavelingsaanvraag expliciet verwijst naar deze inrichtingsschets voor wat betreft de ontwikkeling van de overige gebieden van de site Durmetuin (plannen + motivatienota 'punt G'). Onderhavige verkaveling hypothekeert daarenboven op geen enkele wijze de ontwikkeling van de overige delen van de site.

De verkavelingsaanvraag is dan ook in overeenstemming met het RUP Tielrode.

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 49 loten voor woningbouw, waarvan er 10 bestemd zijn voor het oprichten van een vrijstaande woning, 32 voor halfopen en 7 voor gesloten bebouwing.

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Tielrode, dewelke overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 3° VCRO geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In het verslag van de PSA wordt gesteld dat de beoogde woningdichtheid van 40 woningen/ha niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, gezien de betrokken percelen niet in stedelijk of kleinstedelijk gebied liggen (min 25 woningen/ha) en eveneens niet in een kern van het buitengebied liggen (min 15 woningen/ha).

Het voorzien van een dergelijke hoge woondichtheid resulteert er bovendien in dat sommige kavels (zoals by lot 12, 13 en 14) slechts een oppervlakte hebben van 130m<sup>2</sup>.

Voorgaand standpunt kan niet worden bijgetreden en onder verwijzing naar het gunstig verslag van de GECORO dd. 18 maart 2014, dient te worden vastgesteld dat onderhavige verkavelingsaanvraag over een oppervlakte van ca. 1,98 ha beschikt en voorziet in de oprichting van 49 woongelegenheden.

Dit stemt overeen met 24,7 woningen/ha, hetgeen lager ligt dan de gemiddelde streefdichtheid binnen de volledige projectzone Durmetuin. Het voorzien in kleine kavels komt bovendien tegemoet aan de huidige behoefte tot kleinere woningen voor alleenstaanden, eenoudergezinnen,...alsook aan de behoefte van kleinere tuinen (minder onderhoud, oudere bewoners,...).

De PSA stelt verder in het verslag dat de kavels 16 t/m 29 en de kavels 36 en 37, welke achteraan of zijdelings van het perceel grenzen aan de waterloop, gelet op het feit dat er een strook van 5m bouwvrij dient te blijven in functie van het onderhoud van de waterloop, quasi geen achtertuin- of zijtuinstrook meer hebben.

Zo hebben de loten 21 t/m 24 volgens de PSA, slechts een beperkte resterende



tuindiepte van ongeveer 5 tot 6m, waarbinnen nog ruimte moet ingevuld worden voor een terras achter de woning. Binnen deze beperkte tuinzone kunnen quasi geen afzonderlijke bijgebouwen, zoals een tuinhuis, worden opgericht. Het oprichten van een tuinhuis is echter als een noodzaak te beschouwen op deze loten, gelet op de beperkte grootte van de maximum te bebouwen oppervlakte, namelijk 7m breedte bij 8m diepte (56m<sup>2</sup> gelijkvloerse oppervlakte). Hierbij meent de PSA bovendien op te merken dat deze loten de woningen worden ingeplant op de ontworpen rooilijn, zijnde de voorste perceelsgrens. De vraag is reëel waar binnen een dergelijke beperkte gelijkvloerse oppervlakte ruimte zal zijn voor berging/stallen fietsen/tuingerei, laat staan waar de auto's op het eigen terrein zullen worden gestald. De beperkte gelijkvloerse oppervlakte en het tot aan de straat bouwen van de woningen zal er enkel toe leiden dat de bouwvrije zijdelingse strook, minimum over de bouwdiepte van de hoofdbouw, zal verhard worden en gebruikt als stalplaats voor een wagen. De overblijvende ruimte die uiteindelijk nog kan ingericht worden als tuin, om binnen de verkaveling toch nog enige woonkwaliteit te garanderen, zal uiterst minimaal, laat staan veel te weinig, zijn.

In de verkavelingsvoorschriften is echter voorzien in de mogelijkheid tot het plaatsen van een carport op 5 m uit de rooilijn, waardoor er twee parkeerplaatsen voor voertuigen mogelijk zijn op eigen terrein of deze kan ruimte worden aangewend voor berging van fietsen of tuingerei. Desgevallend kunnen de aanvullende verkavelingsvoorschriften van het college van burgemeester en schepenen hieromtrent gekoppeld worden aan de verkavelingsvergunning (artikel 3.2 Private Garages). Bovendien moeten verhardingen in de zijtuinzone worden uitgevoerd in duurzame waterdoorlatende materialen. De omstandigheid dat bij deze loten een strook van 5m voorzien is ten behoeve van het onderhoud van de waterloop, impliceert niet dat deze strook niet tot de tuinzone van de desbetreffende loten behoort. Dat de bebouwingsmogelijkheden daarin worden beperkt is een aspect dat op voorhand geweten is door toekomstige bewoners en geenszins de woonkwaliteit op dergelijke wijze aantast dat de verkaveling onleefbaar zou worden.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Hierbij voorzien de stedenbouwkundige voorschriften overeenkomstig de voorschriften van artikel 9 RUP Tielrode, de mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep of een kleinschalige handelsactiviteit en dit met een maximum gebruik van 50% van de bebouwde oppervlakte. Ook voorzien de voorschriften in ruimte voor een inwonend ouder of kind voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning, de zogenaamde zorgwoning. Dergelijk programma is evenwel niet realiseerbaar op de loten 11 t/m 29, die slechts een gelijkvloerse oppervlakte van maximum 56m<sup>2</sup> mogen bebouwen. Deze voorschriften dienen dan ook niet van toepassing te worden verklaard voor deze loten.

Voor wat betreft het standpunt van de PSA dat de voorgestelde voorschriften teveel ruimte laten voor: "een ondoordachte en onverantwoorde ontwikkeling door een maximale architecturale vrijheid te voorzien binnen een minimum aan grenzen. Dit geldt in het bijzonder voor het bijeenvoegen van loten, het vrij laten van de keuze van daktypes, van keuze van bouwmaterialen.", kan verwezen worden naar de aanpassing van stedenbouwkundige voorschriften door het college van burgemeester en schepenen, in het bijzonder voor wat betreft artikel 3.1.0 Bouwvolume. Het blijft bovendien de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid bij het afleveren van de verschillende stedenbouwkundige vergunningen om te oordelen over de visueel-vormelijke aspecten van de woningen.

Uit voorgaande mag aldus genoegzaam blijken dat de verkaveling, geenszins resulteert in een onaanvaardbaar hoge woondichtheid en hiertoe dient te worden gebufferd naar het woongebied met lage dichtheid in de Durmestraat en evenmin ten aanzien van het

*natuurgebied ten zuiden van de verkaveling. Gelet op voorgaande overwegingen en de overeenstemming van de verkavelingsaanvraag met de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Tielrode, dewelke overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 3° VCRO geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven, dient te worden geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.*

#### **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derden-beroepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

*...*

*Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden :*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De vzw MILIEUWERKGROEP ONS STREVEN heeft met een aangetekende brief van 12 december 2014 eveneens bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0231/SA/2/0197.

De heer Pieter LENART heeft met een aangetekende brief van 12 december 2014 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0235/SA/2/0188.

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

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en dus de ontvankelijkheid ervan.

Deze excepties moeten slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

## **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het inleidend verzoekschrift wordt geen afzonderlijk onderdeel gewijd aan het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Verzoekende partijen stellen wel:

*“omschrijving van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing en beschrijving van de collectieve belangen die door de bestreden beslissingen zijn bedreigd of geschaad:*

*als aangelanden verwijzen we naar ons bezwaar van 2 juli 2014 naar de Bestendige Deputatie, bijlage”.*

2.

De verwerende partij stelt uit de chaotische en onbegrijpelijke uiteenzetting van de verzoekende partijen geen persoonlijk nadeel te kunnen afleiden.

3.

Ook de tussenkomende partij is van mening dat de verzoekende partijen nalaten een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te omschrijven. Zij wijst er daarnaast op dat uit de omschrijving van het belang evenmin enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan afgeleid worden gezien dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet kan gelijkgesteld worden met de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die een partij haar het vereiste belang bij het instellen van een vordering bij de Raad verschaft. Tevens merkt de tussenkomende partij op dat de voorligende aanvraag een verkavelingsvergunning betreft en dat de verzoekende partijen niet duidelijk of concreet maakt op welke wijze deze vergunning haar een moeilijk te herstellen nadeel zou berokkenen.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen aantonen:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.25 VCRO en artikel 11, tweede lid, 9° en derde lid, 4° Procedurebesluit, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin

dienstig ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaffen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen wonen in de nabijheid van de geplande verkaveling, met name in de Durmestraat 15 te Temse. De Durmestraat is een zijstraat van de Gentstraat en loopt langsheen de westelijke zijde van de verkaveling.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van 52 kavels, waarvan 49 eengezinswoningen.

3.

De verzoekende partijen halen in hun verzoekschrift geen elementen aan ter staving van enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Bij de omschrijving van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij ingevolge de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden wijzen de verzoekende partijen er wel op dat zij als aangelanden bezwaar hebben ingediend bij de verwerende partij.

Evenwel kan, zoals reeds vermeld, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, niet gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaffen.

Het onderdeel van het inleidend verzoekschrift waarin de verzoekende partijen hun belang bij de vordering omschrijven, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, als een omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van in de zin van artikel 4.8.18 VCRO en artikel 11, eerste lid, 9° Procedurebesluit worden beschouwd.

De verzoekende partijen verduidelijken ook niet in concreto dat hun uiteenzetting over het belang, zelfs in zoverre zij verwijzen naar hun uiteenzetting in hun beroepsschrift bij de verwerende partij, eveneens een moeilijk te herstellen ernstig nadeel inhoudt.

Artikel 11, tweede lid, 9° Procedurebesluit vereist dat de verzoekende partijen, die tevens de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vorderen, in hun verzoekschrift een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen. Het komt dan ook niet aan de Raad toe om het administratief dossier en de stukkenbundel ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling dat uit de medegedeelde stukken één of ander nadeel zou kunnen gevonden worden op grond waarvan de bestreden beslissing zou kunnen geschorst worden.

Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verwerpen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. 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 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS