

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0195
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0468-A

Verzoekende partijen	1. de heer Wim BLANCKAERT 2. mevrouw Katrien VAN DER VORST vertegenwoordigd door advocaat Daniël VAN RANSBEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9320 Aalst, Heuvel 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	mevrouw Marleen RUYSSINCK vertegenwoordigd door advocaat Filip GISSSELS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 56

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 23 augustus 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de familie RUYSSINCK een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van 9 loten met nieuwe wegenis op de percelen gelegen te 9340 Lede, Hulst 70-86 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 0427, 0428 en 0434.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 31 juli 2017 toe in de debatten.

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

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Veerle ROGGMAN, *loco* advocaat Daniël VAN RANSBEECK, voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Filip GUISSELS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

De familie RUYSSINCK, waaronder de tussenkomende partij, dient op 7 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “verkavelen van 9 loten met nieuwe wegenis” op de percelen gelegen te 9340 Lede, Hulst 70-86.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, deels in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 april 2016 tot en met 14 mei 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost adviseert op 2 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeenteraad keurt op 5 juli 2016 het tracé van de wegen goed onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 14 juli 2016. Dit advies werd niet tijdig ontvangen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 augustus 2016:

“ ...

Juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.1.§1 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse codex.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.1.§2. Artikels 4.3.1.§3 (sociaal objectief) en §4 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) zijn niet van toepassing.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.5 (uitgeruste wegenis) en 4.3.7 (toegankelijkheid). Het goed is niet getroffen door de rooilijn (artikel 4.3.8).

Goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde indeling past binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Het sluit aan bij de naastliggende verkavelingen, niet alleen het Erfken maar ook de oudere verkavelingen Raes. De invulling van het naastliggende perceel wijkt af van dit van de ganse wijk en van de Vlaamse en gemeentelijke beleid inzake een betere benutting van de woonzone.

Advies: gunstig

Voorwaarden

De voorwaarden vermeld in het advies van de Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost en van de gemeenteraad d.d. 5 juli 2016 zijn na te leven.

De ontwerpen mogen niet strijdig zijn met artikels 1 en 3 van de gemeentelijke bouwverordening vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juli 1997, bekrachtigd door M.B. d.d. 16 september 1998 en latere wijzigingen.

Achter en naast de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Door de verkaveling dient een erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied voorzien te worden.

Wegenis in het bestaande maaiveld.

De voorwaarden vermeld in het gemeenteraadsbesluit d.d. 5 juli 2016.

De voorwaarden vermeld in de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden.

Geen bouwpercelen mogen verkocht, bebouwd of vervreemd worden of geen stedenbouwkundige vergunningen mogen verleend worden met uitzondering van deze in functie van het bouwrijp maken van de kavels, te welken titel ook vooraleer de nodige financiële middelen door de verkavelaar ter beschikking van de gemeente zijn gesteld voor:

- eventuele overwelfing van de straatgracht;*
- de aanleg van een trottoir en opritten over de ganse lengte van het perceel aan de straat;*
- nutsvoorzieningen m.b.t. drinkwaternet, kabel-tv, telefoon;*
- nutsvoorzieningen m.b.t. gas en openbare verlichting cfr. de verkavelingsreglementen;*
- eventuele grondverwerving, voor de gronden getroffen door de rooilijn af te staan aan de gemeente;*
- vereiste uitbreiding openbare riolering, incl. de individuele aansluiting voor elk perceel.*

... "
... "

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en verleent op 23 augustus 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 1 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 november 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

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

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

De aanvraag is voor wat betreft het in woongebied gelegen terreindeel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

Echter, het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel wordt mee verdeeld in 4 loten. Er wordt weliswaar geen bebouwing voorzien in het agrarisch gebied, toch kan dit niet aanvaard worden vermits dit de vertuining van het agrarisch gebied in de hand werkt:

het in agrarisch gebied gelegen terreindeel dient als 1 geheel uit de verkaveling gesloten worden.

Voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis. Ingevolge artikel 4.2.17.§2 van de codex dient de gemeenteraad eerst een besluit over de wegen te nemen alvorens over de vergunningsaanvraag kan beslist worden.

De gemeenteraad heeft het wegtracé van voorliggende verkavelingsaanvraag vastgesteld op 5 juli 2016 onder volgende voorwaarden: “... ”

De nieuwe weg moet op kosten van de verkavelaar worden aangelegd als volgt:

In de verkaveling:

- rijweg en voetpaden (breedte 1,2 m)

(...)

Zijde Hulst:

- voetpad (breedte 1,5 m)

(...)

Onderaan het perceel dient een bufferbekken met vertraagde afvoer voorzien te worden.

De minimale buffercapaciteit bedraagt 150 m³. Na aanleg dient het bufferbekken samen met de wegenis afgestaan te worden aan de gemeente. ...”

Langs de loten 5, 6 en 7 wordt de wegenis niet voorzien van een voetpad met een breedte van 1,2 m.

Langs Hulst wordt een voetpad voorzien van slechts 1,2 m i.p.v. de in de voorwaarde opgelegde 1,5 m.

Op het bijgevoegde verkavelingsplan staat niet aangegeven waar het bufferbekken zal gesitueerd worden. Bijgevolg kan onvoldoende geoordeeld worden of er wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarde.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van de verkavelingsvergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor de volledigheid wordt een beknopte afweging gemaakt van de inpasbaarheid en verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving.

(...)

Voorliggende aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 9 loten met bijhorende wegenis. Ten zuiden van voorliggende aanvraag is reeds een vergelijkbare verkaveling 'Erfken' gelegen met 6 loten. Bijgevolg kan er in alle redelijkheid besloten worden dat voorliggende verkaveling in overeenstemming is met het bestaande bebouwingspatroon wat betreft perceelsgrootte, bebouwingsdichtheid, etc.

De zone gelegen ten westen van voorliggende verkavelingsaanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied is tot op vandaag toegankelijk via de weg Hulst. Door de inplanting van voorliggende verkaveling wordt deze directe toegang tot het perceel verhinderd. Bijgevolg moet er binnen de verkaveling een erfdienstbaarheid voorzien worden voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied. Het voorzien van deze erfdienstbaarheid werd opgenomen als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 23 augustus 2016. Echter, deze erfdienstbaarheid wordt niet aangegeven op het verkavelingsplan zoals bijgevoegd in voorliggende aanvraag. Zodoende kan er geen correcte beoordeling gemaakt worden van het verkavelingsplan met bijhorende voorschriften. Bijgevolg bestaat er geen zekerheid of alle beoogde ruimtelijke principes bestaande blijven bij het voorzien van een erfdienstbaarheidszone en of de goede ruimtelijke ordening hierdoor niet in het gedrang komt.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de wegenis, die doodlopend is, niet voorzien wordt van een draaipunt.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag zowel om legaliteits- als opportuniteitsoverwegingen dient geweigerd te worden.

Een nieuw ontwerp, in te dienen bij de gemeente, dat rekening houdt met bovenstaande opmerkingen, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 6 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 januari 2017 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning volgens de ingediende plannen aangevuld met de verduidelijkende plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

3.3 De juridische aspecten

De aanvrager stelt dat de derdenberoepen als onontvankelijk dienen te worden verworpen, gelet op het ontbreken van een vermelding van de gevreesde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen.

Evenwel wordt in de beroepschriften wel degelijk ingegaan op de gevreesde hinder, onder andere wat betreft de impact op de privacy en op de waterhuishouding.

Er is dan ook geen reden om de derdenberoepen als onontvankelijk te verwerpen.

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

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

De aanvraag is voor wat betreft het in woongebied gelegen terreindeel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het in agrarisch gebied gelegen terreindeel wordt als 1 geheel uit de verkaveling gesloten worden.

Overeenkomstig artikel 4.7.14, §1 VCRO komt het onderzoek over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag toe aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde (en in niet-ontvoogde gemeenten aan de gemeentelijke administratie).

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag ontvankelijk en volledig werd verklaard op 7 april 2016, datum waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden. Deze afzonderlijke administratieve beslissing, voorafgaand aan de eigenlijke (latere) vergunningsbeslissing, maakt niet het voorwerp uit van de ingestelde beroepen en kan als dusdanig niet (meer) bestreden worden.

Het dossier bevat alle documenten en gegevens die worden voorgeschreven door het besluit van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van een aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

Appellanten beklagen zich er vooral over dat in de motivatienota niet zou worden verduidelijkt hoe de rest van het terrein of aansluitende nog onbebouwde gronden in de toekomst ontwikkeld kunnen worden.

Er dient opgemerkt dat artikel 3, §1, 3°, g) van het besluit van 29 mei 2009 bepaalt dat dit alleen maar “in voorkomend geval” dient verduidelijkt te worden. Door de aanvraag voorzien de aanvragers in de volledige ontwikkeling van het woongebied en zij voorzien geen verdere of andere ontwikkelingen in het deel van hun perceel gelegen in het achterliggende agrarische gebied, zodat de inhoud van de motivatienota wel degelijk volstaat.

Ook de andere kritieken op de dossiersamenstelling zijn ongegrond en werden door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar passend beoordeeld.

Voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis. Ingevolge artikel 4.2.17.§2 van de codex dient de gemeenteraad eerst een besluit over de wegen te nemen alvorens over de vergunningsaanvraag kan beslist worden.

Het is uitsluitend de gemeenteraad die in verband met de zaak van de wegen over de volheid van bevoegdheid beschikt.

De gemeenteraad heeft het wegtracé van voorliggende verkavelingsaanvraag vastgesteld op 5 juli 2016 onder voorwaarden.

Deze voorwaarden hebben betrekking op de wijze waarop de rijweg, de voetpaden, de boordstenen en de riolering dienen aangelegd te worden, op kosten van de verkavelaar. Tevens werd als voorwaarde opgelegd : “...

Onderaan het perceel dient een bufferbekken met vertraagde afvoer voorzien te worden. De minimale buffercapaciteit bedraagt 150 m³. Na aanleg dient het bufferbekken samen met de wegenis afgestaan te worden aan de gemeente.”

Tegen dit gemeenteraadsbesluit stond een administratief beroep open bij de gouverneur en/of een juridisch beroep bij de Raad van State, wat niet gebeurde.

In hun beroepschrift leveren de beide appellanten heel wat “kritiek” op de wegenis en aanverwante aangelegenheden, hetgeen evenwel onderdeel vormt van de zaak van de wegen waarvoor uitsluitend de gemeenteraad bevoegd was en dus niet thans de deputatie, in beroep gevat over de verkavelingsvergunning op zich.

De deputatie is evenwel gebonden door het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen en is hiervoor geen bevoegde beroepsinstantie.

Met deze grieven kan derhalve door de deputatie geen rekening gehouden worden, zij dienen afgewezen te worden als ongegrond.

Op het verkavelingsplan staat niet aangegeven waar het bufferbekken zal gesitueerd worden.

De aanvrager heeft dit verduidelijkt, door aan te geven waar dit bekken komt aan de hand van een verduidelijkend plan. Deze verduidelijking werd aanvaard door het college van burgemeester en schepenen, een standpunt dat bijgetreden wordt.

Dat het bufferbekken en de erfdienstbaarheid niet waren ingetekend in de oorspronkelijke plannen bij de aanvraag, is evident vermits deze voorwaarden werden opgelegd nadat deze plannen waren ingediend en dit kan derhalve op zich geen reden zijn om de vergunning te weigeren.

De vraag stelt zich of de opgelegde voorwaarden realiseerbaar zijn zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling dermate te wijzigen, derwijze dat zich desgevallend een nieuwe (gewijzigde) aanvraag zou opdringen.

De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen kunnen gerealiseerd worden zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling te wijzigen.

De aanvragers zowel het bufferbekken als de erfdienstbaarheid expliciet ingetekend op de bestaande verkavelingsplannen en hebben bij schrijven dd. 28 november 2016 aan het gemeentebestuur gevraagd of deze inplanting voldoet aan de opgelegde voorwaarden.

Bij schrijven dd. 29 november 2016 heeft het gemeentebestuur geantwoord, met in bijlage de voor eensluidend verklaarde en geviseerde plannen : “...

Naar aanleiding van uw vraag dd. 28 november 2016 kunnen wij bevestigen dat :

- Inzake de wegenis de gevolgde werkwijze (voorstel van de aanvrager en voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad) bij alle verkavelingen met wegeaanleg wordt toegepast en dat de voorwaarden van de gemeenteraad binnen het verkavelingsvoorstel kunnen gerealiseerd worden. De gemeenteraad verklaarde zich akkoord met de daartoe op het verkavelingsplan voorziene wegzate;*
- Inzake het bufferbekken het bij uw brief gevoegde inplantingsvoorstel en volume voldoet aan de voorwaarden gesteld door de gemeente;*
- Inzake de erfdienstbaarheid het bij uw brief gevoegde voorstel voldoet aan de voorwaarden gesteld door de gemeente.”*

Uit de gesigneerde plannen kan afdoende worden afgeleid dat de voorwaarden met instemming van de gemeente zullen gerealiseerd worden zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling te wijzigen als dusdanig.

Er kan verwezen worden naar artikel 4.3.1.§1, 2de en 3de lid VCRO :

...

De beperkte aanpassingen/verduidelijkingen voldoen volkomen aan de in artikel 4.3.1.§1 VCRO opgelegde voorwaarden voor een “beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er geen wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van de verkavelingsvergunning.

3.4 De goede ruimtelijke ordening

Elke aanvraag dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet mag worden overschreden, en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst,

menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

Voorliggende aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 9 loten met bijhorende wegenis. Ten zuiden van voorliggende aanvraag is reeds een vergelijkbare verkaveling 'Erfken' gelegen met 6 loten. Bijgevolg kan er in alle redelijkheid besloten worden dat voorliggende verkaveling in overeenstemming is met het bestaande bebouwingspatroon wat betreft perceelsgrootte, bebouwingsdichtheid, etc.

De zone gelegen ten westen van voorliggende verkavelingsaanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied is tot op vandaag toegankelijk via de weg Hulst. Door de inplanting van voorliggende verkaveling wordt deze directe toegang tot het perceel verhinderd. Bijgevolg moet er binnen de verkaveling een erfdienstbaarheid voorzien worden voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied. Het voorzien van deze erfdienstbaarheid werd opgenomen als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 23 augustus 2016.

Overeenkomstig artikel 4.2.19.§1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning wel degelijk voorwaarden verbinden.

Appellant heeft aangetoond dat deze kan gevrijwaard worden.

Er worden overal bouwvrije stroken van minimum 3 meter voorzien, hetgeen gangbaar is; deze afstanden zijn wel degelijk voldoende; de aanpalende bebouwing van de appellanten zelf is op een vergelijkbare afstand gesitueerd tot de perceelsgrenzen (en op sommige plaatsen (in de verkaveling Erfken) zelfs dichter); een dichtere bebouwing op kleinere percelen past in het hedendaagse beleid met als doel een betere benutting van de woonzone, zoals terecht ook aangehaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies.

De beweerde reeds bestaande wateroverlast wordt niet bewezen; het terrein ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied; door de voorwaarde op te leggen een bufferbekken te voorzien heeft de gemeenteraad geoordeeld een betere afwatering te garanderen; de verkavelingsaanvraag heeft de watertoets doorstaan.

Het plaatselijk wegennet is voldoende uitgebouwd en heeft voldoende capaciteit om een verkaveling van 9 loten te dragen; de vrees voor mobiliteitsproblemen is onterecht en geenszins bewezen.

Dat de "bouwlijn" die aan Blanckaert-Van Der Vorst zou opgelegd zijn, niet gerespecteerd zou zijn in de aangevraagde verkaveling strookt niet met de feiten van het dossier; ten opzichte van de openbare weg wordt de bebouwbare zone in de kavels voorzien in het verlengde van de bestaande bouwlijn van de bestaande woning van die appellanten.

Het merendeel van de bouwloten heeft een tuinzone van 8 meter, hetgeen als voldoende kan beschouwd worden in een dergelijke verkaveling; volgens het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voldoet de tuizone aan de gemeentelijke normen; het actuele beleid om op kleinere, dichtere en beter betaalbare percelen te bouwen maakt evident dat ook de oppervlakte van de tuinen hieraan aangepast is; inzake typologie van de verkaveling kan verwezen worden naar de aanpalende (reeds goedgekeurde en gerealiseerde) verkaveling Erfken die van een zelfde aard is, zodat deze typologie passend is in de omgeving;

In de gemeente Lede is er geen norm die het parkeren van voertuigen binnen een verkaveling nader regelt en/of die een belasting koppelt aan dergelijke norm; er is in de verkaveling wel degelijk ruimte om standplaatsen of carports te voorzien (naast de woningen) en de toekomstige bewoners kunnen ook opteren voor een inpandige garage of een autoberging als bijgebouw; de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling laten dit uitdrukkelijk toe.

In een verkaveling met nieuwe wegenis kan er vanzelfsprekend geen sprake zijn van een 2de bouwlijn, vermits alle kavels zich ten aanzien van deze nieuwe wegenis in de 1ste bouwlijn bevinden; de verkaveling beperkt zich tot het eigenlijke woongebied van het Gewestplan en het perceel heeft een voldoende straatbreedte en oppervlakte om een verkaveling met nieuwe wegenis te voorzien naar 'analogie' van de aanpalende verkaveling "Erfken".

In de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt als voorwaarde gesteld : "achter en naast de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 meter vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden"; hiermee wordt tegemoetgekomen aan de opmerking van appellanten, zodat deze grief onterecht is; het bouwniveau kan zo nodig nog nader geregeld worden bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen tot bouwen in de verkaveling.

De densiteit van de aangevraagde verkaveling past in deze omgeving. De oppervlakte van de percelen is vergelijkbaar met deze van de percelen in de aanpalende verkaveling Erfken.

Een dergelijke densiteit past in het actuele streven om het eigenlijke woongebied beter te benutten en in het streven naar verdichting.

Er kan nog worden verwezen naar de motivering van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen :

"De voorgestelde indeling past binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Het sluit aan bij de naastliggende verkavelingen, niet alleen het Erfken maar ook de oudere verkavelingen Raes. De invulling van het naastliggende perceel wijkt af van dit van de ganse wijk en van het Vlaamse en gemeentelijke beleid inzake een betere benutting van de woonzone."

In het gemeenteraadsbesluit van 5 juli 2016 werd volgende voorwaarde opgenomen :

"Onderaan het perceel dient een bufferbekken met vertraagde afvoer voorzien te worden. De minimale buffercapaciteit bedraagt 150 m³. Na aanleg dient het bufferbekken samen met de wegenis afgestaan te worden aan de gemeente."

In zoverre deze voorwaarde werd opgelegd door de gemeenteraad in het kader van haar beoordeling van de zaak van de wegen is deze voorwaarde bindend voor de vergunningverlenende overheid, zowel in eerste aanleg (college van burgemeester en schepenen) als in beroep (deputatie) (zie hoger). De deputatie is niet bevoegd om deze voorwaarde alsnog opnieuw in vraag te stellen.

De aanvragers zijn er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Het gevraagde kadert in een goede, duurzame ruimtelijke ordening.

3.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen voor inwilliging vatbaar is.

Evenwel kan verkavelingsvergunning worden verleend volgens de ingediende plannen aangevuld met de verduidelijkende plannen, onder volgende voorwaarden :

- *Het in agrarisch gebied gelegen terreindeel is als één geheel uit de verkaveling te sluiten.*
- *De voorwaarden vermeld in het advies van de Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost en van de gemeenteraad d.d. 5 juli 2016 zijn na te leven.*
- *De ontwerpen mogen niet strijdig zijn met artikels 1 en 3 van de gemeentelijke bouwverordening vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juli 1997, bekrachtigd door M.B. d.d. 16 september 1998 en latere wijzigingen.*
- *Achter en naast de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelgrens gevolgd te worden.*
- *Door de verkaveling dient een erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied voorzien te worden.*
- *Wegenis in het bestaande maaiveld.*
- *De voorwaarden vermeld in het gemeenteraadsbesluit d.d. 5 juli 2016.*
- *De voorwaarden vermeld in de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Kristof VERBELEN en mevrouw Isabelle LECLERCQ vorderen met een aangetekende brief van 11 maart 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0476/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen omtrent de tijdigheid van hun verzoekschrift dat de bestreden beslissing aan hen betekend werd bij aangetekend schrijven van 31 januari 2017, zodat het verzoekschrift, dat op 9 maart 2017 aangetekend werd verzonden, tijdig is.

2.

De verwerende partij betwist de tijdigheid van de vordering tot vernietiging niet.

3.

De tussenkomende partij stelt twee keer een verzoekschrift tot vernietiging te hebben ontvangen, het eerste bij aangetekend schrijven van 9 maart 2017 en het tweede bij schrijven van 3 april 2017. Zij stelt dat het eerste verzoekschrift waarschijnlijk gebrekkig was zodat de verzoekende partijen een tweede verzoekschrift hebben ingediend.

De tussenkomende partij voert aan dat het tweede verzoek tot vernietiging laattijdig is ingesteld, nu dit buiten de termijn van 45 dagen volgend op de kennisgeving van de bestreden beslissing is

ingediend. Behoudens nadere verklaring omtrent een regelmatige regularisatie van het eerste verzoekschrift, meent de tussenkomen partij dat het verzoekschrift laattijdig is en derhalve onontvankelijk.

4.

De verzoekende partijen argumenteren in hun wederantwoordnota dat de vordering tot vernietiging niet laattijdig is. Zij wijzen erop dat het verzoekschrift van 9 maart 2017 geen woonplaatskeuze omvatte overeenkomstig artikel 7, §1 Procedurebesluit. Bij aangetekend schrijven van 30 maart 2017 werden zij hiervan in kennis werden gesteld door de griffie van de Raad en kregen zij een termijn van acht dagen om het verzoekschrift in die zin te regulariseren. De verzoekende partijen stellen het verzoekschrift op 3 april 2017 tijdig geregulariseerd te hebben.

Aangezien artikel 17, §2 Procedurebesluit bepaalt dat wanneer een verzoekende partij haar verzoekschrift tijdig regulariseert, zij geacht wordt het verzoekschrift te hebben ingediend op de datum van eerste verzending of neerlegging, moet de vordering tot vernietiging als tijdig worden beschouwd.

5.

De tussenkomen partij merkt op dat het verzoekschrift van 3 april 2017 enkel ontvankelijk kan zijn mits de toepassing van artikel 17, §2 Procedurebesluit. Zij stelt niet over alle stukken te beschikken om dit na te kijken en vraagt aan de Raad om de tijdigheid te onderzoeken.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §2 VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad, wat betreft vergunningsbeslissingen, worden ingesteld binnen een vervalttermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is. In alle andere gevallen gaat de beroepstermijn in de dag na de startdatum van de aanplakking.

Uit het administratief dossier blijkt dat een afschrift van de bestreden beslissing in toepassing van artikel 4.7.23, §3 VCRO aan de verzoekende partijen werd betekend met een aangetekende brief van 31 januari 2017. Overeenkomstig artikel 4.8.11, §2 VCRO verstreek de beroepstermijn *in casu* op 20 maart 2017.

Het huidige beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 9 maart 2017. Het beroep is derhalve tijdig.

2.

Met een aangetekende brief van 30 maart 2017 heeft de griffie van de Raad overeenkomstig artikel 17, §2 Procedurebesluit de verzoekende partijen de mogelijkheid geboden om hun verzoekschrift te regulariseren binnen een termijn van acht dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief. Deze termijn verstreek op 10 april 2017.

De verzoekende partijen hebben hun verzoekschrift met een aangetekende brief van 3 april 2017 geregulariseerd. De regularisatie is aldus tijdig gebeurd.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen enten hun belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO als derde belanghebbenden die als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de Raad bij de beoordeling van het belang rekening kan houden de gegevens uit het gehele verzoekschrift, zodat zij bij de bespreking van de middelen de hinder en nadelen bespreken die zij zullen ondervinden ingevolge de realisatie van het aangevraagde.

Zij geven verder aan eigenaars en bewoners te zijn van een perceel met woning dat grenst aan het te verkavelen terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Ingevolge de realisatie van de bestreden vergunning zullen zij langs de zijde van hun woning geconfronteerd worden met twee woningen. De woning op lot 9 grenst zelfs volledig aan hun tuinzone. De verzoekende partijen stellen inkijk, privacyhinder en geluidshinder te zullen ondervinden.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Verwijzend naar rechtspraak van de Raad stelt zij dat de verzoekende partijen niet voldoende concreet omschrijven welke hinder of nadelen zij zullen ondervinden. Het loutere nabuurschap volstaat immers niet.

4.

De verzoekende partijen benadrukken dat, om als derde belanghebbende een beroep te kunnen instellen bij de Raad, het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Het is daarenboven niet vereist dat de aangevoerde hinder of nadelen uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kunnen worden ondervonden.

De verzoekende partijen menen op afdoende en concrete wijze de inkijk, privacyhinder en geluidshinder te hebben uiteengezet. Ook staat het causaal verband ontegensprekelijk vast, aangezien het de specifieke wijze van verkaveling, zoals bepaald in de bestreden beslissing, is die zorgt voor de aangevoerde hinder.

Zij merken tot slot nog op dat ook de verwerende partij de tussenkomende partij reeds heeft terecht gewezen in het kader van de beroepsprocedure met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen.

5.

De tussenkomende partij merkt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog op dat de verzoekende partijen hun belang niet kunnen ontlenen aan het enkele feit dat hun tuin paalt aan de verkaveling die door de bestreden beslissing wordt vergund. Daarenboven omschrijven de verzoekende partijen de door hen beweerde hinder zeer vaag en algemeen, in die zin dat deze louter volgt uit het nabuurschap op zich. Ook het feit dat zij er niet voor hebben gekozen om naast een dergelijke verkaveling te wonen kan niet als een voldoende en concrete omschrijving van de hinder of nadelen beschouwd worden.

Voor zover de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota aanvoeren dat het volstaat dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden, merkt de tussenkomende partij op dat zij deze hinder of nadelen wel voldoende concreet en met voldoende waarschijnlijkheid dienen te omschrijven. De beweerde inkijk, privacy en geluidsoverlast liggen enkel maar in de lijn van de normale verwachtingen dat op het perceel naast de verzoekende partijen kan en/of zal gebouwd worden voor woondoeleinden, gezien deze percelen in woongebied gelegen zijn. Deze hinder volgt dan ook uit de gewestplanbestemming, zodat er geen causaal verband bestaat tussen de door de verzoekende partijen ingeroepen hinder en de bestreden beslissing.

Zij stelt tot slot nog dat de door de verzoekende partijen ingeroepen hinder niet voldoende ernstig is om haar een belang te kunnen verlenen. Bovendien vormt het merendeel van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen algemene kritiek op het verkavelingsconcept, hetgeen op zich niet kan worden gelieerd met het persoonlijk en geïndividualiseerd belang van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

2.

De verzoekende partijen stellen dat zij als eigenaars en bewoners van het perceel grenzend aan de verkaveling, hun belang ontlenen aan de vrees voor inkijk, privacyhinder en geluidshinder. Zij wijzen hierbij in het bijzonder op het gegeven dat zij aan één zijde van hun woning ingevolge de te realiseren verkaveling geconfronteerd zullen worden met twee woningen en dat lot 9 geheel zich geheel situeert ter hoogte van hun tuinzone.

De tussenkomende partij kan niet worden bijgetreden waar zij aanvoert dat de door de verzoekende partijen opgeworpen hinder niet overtuigt en dat de verzoekende partijen zich enkel zouden steunen op het nabuurschap. De verzoekende partijen geven afdoende aan dat zij hinder door inkijk, privacyhinder en geluidshinder kunnen ondervinden ten gevolge van het aangevraagde project. Het causaal verband tussen de aangevoerde hinder en de realisatie van de bestreden beslissing is eveneens afdoende duidelijk, zodat de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen roepen in het derde middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO en van de materiële en formele motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partijen zijn de in administratief beroep doorgevoerde planwijzigingen geen beperkte planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Er wordt een bufferbekken voorzien in agrarisch gebied, hetgeen niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en tevens in strijd is met de gewestplanbestemming. De bestreden beslissing bevat geen afdoende en concrete motivering op grond waarvan geoordeeld kan worden dat het slechts een 'beperkte planaanpassing' in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO betreft.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de planaanpassing tot doel heeft om tegemoet te komen aan de opmerking inzake de ingeslotenheid van het achtergelegen agrarisch gebied. De gemeente Lede aanvaardde immers niet dat het achtergelegen agrarisch gebied zou worden ingesloten. Hieraan werd tegemoetgekomen door een erfdienstbaarheid te voorzien doorheen de verkaveling die de landbewerkers in staat moet stellen om de te bewerken grond alsnog te bereiken met hun machines. Deze erfdienstbaarheid werd in het kader van de administratieve beroepsprocedure ingetekend op de plannen en is deels op lot 7 en deels op lot 6 gesitueerd. Hierbij merken de verzoekende partijen evenwel op dat geraakt wordt aan de bouwvrije zone en dat de zijde van de erfdienstbaarheid wordt getekend op de lijn die de zijgevel van de woning op lot 7 aanduidt, zodat de erfdienstbaarheid een impact heeft op de goede ruimtelijke ordening. De landbouwvoertuigen zullen immers rakelings langs de woningen passeren, in het bijzonder deze op lot 7. De tuinzones zijn bovendien reeds beperkt en er wordt ook geraakt aan de rust die in een tuinzone verwacht mag worden. De landbouwvoertuigen zullen geheel door de verkaveling moeten rijden en zelfs voor een deel over een weg zonder voetpad. De planaanpassing raakt aldus aan de goede ruimtelijke ordening.

Uit de plannen blijkt niet dat de tussenkommende partij effectief de opgelegde voorwaarden inpast in het ontwerp, noch op welke wijze dit zal gebeuren. De aangepaste plannen wijzigen het project fundamenteel en zijn niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

1.2

In het vierde middel voeren zij de strijdigheid aan van het aangevraagde met de gewestplanbestemming en de schending van de materiële en formele motiveringsplicht.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft deels gelegen zijn in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen gelegen in agrarisch gebied worden uit de verkaveling gesloten, nu vertuining van het gebied niet aanvaard kan worden.

Zij stellen dat het voorzien van een bufferbekken in agrarisch gebied in strijd is met de voorschriften van het gewestplan. Het bufferbekken hoort bij en is noodzakelijk voor de verkaveling die zich in woongebied bevindt, zodat het bufferbekken zelf ook in dit woongebied moet worden ingepland. Percelen gelegen in agrarisch gebied mogen niet aangewend worden om een functie te vervullen die verbonden is aan de functie 'wonen'. Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom het inplanten van een bufferbekken in agrarisch gebied in overeenstemming is met het gewestplan.

Daarenboven is de bestreden beslissing intern tegenstrijdig doordat enerzijds het landschappelijk waardevol agrarisch gebied uitgesloten wordt uit de verkaveling en anderzijds het bufferbekken wordt voorzien in dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.1

Inzake het derde middel wijst de verwerende partij erop dat reeds in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde is opgelegd dat een erfdienstbaarheid naar het achterliggende agrarisch gebied voorzien diende te worden. Deze voorwaarde, die ook in de bestreden beslissing wordt opgelegd, komt dan ook duidelijk tegemoet aan tijdens de procedure in eerste aanleg ingenomen standpunten. Hetzelfde geldt voor het bufferbekken.

De verwerende partij stelt verder dat de integratie van een bufferbekken en de realisatie van een erfdienstbaarheid net zijn opgelegd om tegemoet te komen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, met name inzake water en ontsluiting. Volgens de verwerende partij tonen de verzoekende partijen niet aan dat dit niet het geval zou zijn. Zij tonen evenmin aan dat hun rechten of die van derden zouden worden geschonden.

2.2

Met betrekking tot het vierde middel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partijen onmogelijk kunnen voorhouden dat de verkavelingsvergunning strijdig is met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, nu het agrarisch gebied uit de verkaveling wordt gesloten. Zij stelt verder dat het gedeelte van de aanvraag dat in woongebied gelegen is in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan. Van vertuining van het agrarisch gebied is evenmin sprake.

3.1

Wat het derde middel betreft stelt de tussenkomenende partij dat zij ermee ingestemd heeft dat een vergunning zou worden verleend mits een beperkte aanpassing van de plannen. Zij voert aan dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde werd opgenomen dat er een bufferbekken met vertraagde afvoer voorzien dient te worden. Aangezien deze voorwaarde was opgelegd door de gemeenteraad in het kader van haar beoordeling van de zaak van de wegen, was deze bindend voor de vergunningverlenende overheid en bijgevolg zowel voor het college van burgemeester en schepenen als voor de verwerende partij. Volgens de tussenkomenende partij is de verwerende partij niet bevoegd om deze voorwaarde in vraag te stellen.

Zij wijst er verder op dat de vergunningverlenende overheid overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO wel degelijk voorwaarden kan verbinden aan de bestreden beslissing en dat het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 23 augustus 2016 de voorwaarde heeft opgenomen dat er een erfdienstbaarheid moet worden voorzien door de verkaveling voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied. De tussenkomenende partij merkt hierbij op dat het bufferbekken en de erfdienstbaarheid onmogelijk konden worden ingetekend op de oorspronkelijk bij de aanvraag ingediende plannen, vermits deze als voorwaarden werden opgelegd. Dit kan derhalve geen reden zijn om de vergunning te weigeren.

De vraag is dan ook of de opgelegde voorwaarden te realiseren zijn zonder dat het ontwerp en het concept van de verkaveling dermate te wijzigen, derwijze dat zich desgevallend een nieuwe aanvraag zou opdringen. De tussenkomenende partij merkt hierbij op dat zij het bufferbekken en de erfdienstbaarheid voor de goede orde expliciet hebben ingetekend op de bestaande verkavelingsplannen en aan het gemeentebestuur hebben gevraagd of deze inplanting voldeed aan de opgelegde voorwaarden. Het gemeentebestuur heeft bij schrijven van 29 november 2016 geantwoord dat zij zich akkoord verklaart met de op het verkavelingsplan voorziene wegzate en

dat het bufferbekken en de erfdienstbaarheid voldoen aan de voorwaarden gesteld door de gemeente. Uit de plannen kan afdoende worden afgeleid dat de voorwaarden met instemming van de gemeente zullen worden gerealiseerd, zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling als dusdanig te wijzigen.

Voor zover dit als een daadwerkelijke 'aanpassing van de plannen' beschouwd zou kunnen worden, merkt de tussenkomende partij op dat deze in overeenstemming is met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, hetgeen de verwerende partij op gemotiveerde wijze overweegt.

3.2

De tussenkomende partij voert vooreerst aan dat het vierde middel onontvankelijk is, nu de verzoekende partijen niet uiteenzetten welke wettelijke regel zij geschonden achten.

In ondergeschikte orde zet zij uiteen dat het middel ongegrond is. Er is immers geen enkele wetsbepaling die er zich tegen verzet dat een bufferbekken voorzien kan worden in agrarisch gebied, minstens tonen de verzoekende partijen niet aan welke wetsbepaling hierdoor geschonden zou worden.

De tussenkomende partij stelt verder nog dat het bufferbekken niet behoort tot de verkavelde gronden, maar een voorwaarde is die door de gemeenteraad werd opgelegd in de beslissing inzake de zaak van de wegen. Als vergunningverlenende overheid was de verwerende partij dan ook aan dit gemeenteraadsbesluit gebonden.

4.1

De verzoekende partijen benadrukken met betrekking tot het derde middel dat het aanleggen van een bufferbekken in agrarisch gebied niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming, aangezien dit niet dienstig is voor de landbouw. Zij stellen dat de waterproblematiek in het woongebied een oplossing vereist die in deze bestemmingszone gelegen is. Hiervoor dient er eerst een plan opgemaakt te worden dat de aanleg van het bekken mogelijk maakt, wat niet beschouwd kan worden als een beperkte aanpassing van de plannen. De motieven van de bestreden beslissing doen niet tot het tegendeel besluiten.

Verder herhalen ze dat de verwerende partij volledig voorbij gaat aan het gegeven dat de erfdienstbaarheid wordt ingetekend op de lijn die aangeduid staat om de zijgevel van de woning op lot 7 aan te duiden. Deze wijziging raakt manifest aan de ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor de beperking van de tuinzones. De landbouwvoertuigen zullen rakelings langs de woningen rijden. Van een beperkte aanpassing van de plannen is geen sprake.

4.2

Inzake het vierde middel voeren de verzoekende partijen vooreerst aan dat het middel wel degelijk ontvankelijk is, aangezien zij in de algemene omschrijving van het middel hebben aangeduid dat het gaat om de wettelijke bepaling inzake de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verwerende en tussenkomende partij houden volgens de verzoekende partijen verkeerdelijk voor dat de verkavelingsvergunning niet in strijd is met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied doordat het in agrarisch gebied gelegen terrein geheel uit de verkaveling is gesloten. De verzoekende partijen benadrukken dat de overweging dat het agrarisch gebied geheel uitgesloten is van de verkaveling intern tegenstrijdig is met de beslissing het bufferbekken te voorzien in agrarisch gebied. De verwerende partij sluit in haar beoordeling onterecht alles uit wat met het agrarisch gebied te maken heeft. Aangezien het

bufferbekken niet dienstig is voor de landbouw, maar verbonden is aan de functie 'wonen' van de naastgelegen percelen, is er sprake van een schending van de bestemmingsvoorschriften.

5.1

In de laatste schriftelijke uiteenzetting benadrukt de tussenkomende partij met betrekking tot het derde middel nog dat het bufferbekken oorspronkelijk niet was voorzien, maar is opgelegd als voorwaarde in het gemeenteraadsbesluit van 5 juli 2016 inzake de zaak van de wegen, dat bindend is ten aanzien van de vergunningverlenende overheid. Deze voorwaarde werd daarenboven ingegeven door het algemeen belang. Het bufferbekken zal immers na de aanleg ervan moeten worden afgestaan aan de gemeente, zodat het deel zal uitmaken van het gemeentelijk patrimonium.

Wat betreft de beweerde schending van de bestemmingsvoorschriften door het voorzien van een bufferbekken in agrarisch gebied, merkt de tussenkomende partij nog op dat overeenkomstig artikel 4.4.7, §2 VCRO in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijke beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en van verkavelingsvoorschriften. Artikel 3, §2, 4°, a) van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2 en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid VCRO vermeldt de aanleg van bufferbekkens met een oppervlakte kleiner dan één hectare. Aangezien het voorziene bufferbekken een bufferbekken is zoals voorzien in artikel 1/1, 2° van voormeld besluit, dient het beschouwd te worden als een handeling van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact, zodat het bufferbekken voorzien kan worden in agrarisch gebied.

5.2

Wat het vierde middel betreft zet de tussenkomende partij nog uiteen dat de verzoekende partijen ook in hun wederantwoordnota nalaten om te verduidelijken welke wettelijke bepalingen zij geschonden achten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in het derde middel in essentie aan dat de twee doorgevoerde planaanpassingen, met name het plaatsen van een bufferbekken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het voorzien van een erfdienstbaarheid om dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied te kunnen ontsluiten, niet beschouwd kunnen worden als een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, minstens dat dit niet blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing. In het vierde middel argumenteren zij dat het voorziene bufferbekken strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.

De betwisting van de ontvankelijkheid van het vierde middel door de tussenkomende partij wordt verworpen. In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij voorhoudt, blijkt uit de uiteenzetting in het verzoekschrift omtrent het vierde middel welke wettelijke bepaling de verzoekende partijen geschonden achten. De verzoekende partijen beroepen zich immers uitdrukkelijk op een strijdigheid met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en op een schending van de materiële en formele motiveringsplicht.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of

verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, evenals indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“ ...

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

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

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

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

...”

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid stelde reeds dat “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

4.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling te zijn geweest van de decreetgever om, in het kader van 'oplossingsgericht' vergunnen, het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde 'beperkte' aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft

op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

5.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO vormt een uitzondering op het principe dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient aldus afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met het recht en met de goede ruimtelijke ordening door planwijzigingen toe te staan en/of voorwaarden te verbinden aan de vergunning. De verwerende partij dient daarbij te onderzoeken of de aanpassingen beperkt zijn en of de daaraan verbonden voorwaarden niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen (artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO) en of de opgelegde planwijzigingen voldoen aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden (artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO).

De verzoekende partijen uiten kritiek op twee aanpassingen die zijn gebeurd aan de oorspronkelijk bij de aanvraag ingediende plannen, met name (1) het intekenen van een bufferbekken op de percelen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en (2) het voorzien van een erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van dit achterliggende agrarische gebied.

De verwerende partij overweegt inzake deze planaanpassingen het volgende:

“ ...

Dat het bufferbekken en de erfdienstbaarheid niet waren ingetekend in de oorspronkelijke plannen bij de aanvraag, is evident vermits deze voorwaarden werden opgelegd nadat deze plannen waren ingediend en dit kan derhalve op zich geen reden zijn om de vergunning te weigeren.

De vraag stelt zich of de opgelegde voorwaarden realiseerbaar zijn zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling dermate te wijzigen, derwijze dat zich desgevallend een nieuwe (gewijzigde) aanvraag zou opdringen.

De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen kunnen gerealiseerd worden zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling te wijzigen.

De aanvragers zowel het bufferbekken als de erfdienstbaarheid expliciet ingetekend op de bestaande verkavelingsplannen en hebben bij schrijven dd. 28 november 2016 aan het gemeentebestuur gevraagd of deze inplanting voldoet aan de opgelegde voorwaarden.

Bij schrijven dd. 29 november 2016 heeft het gemeentebestuur geantwoord, met in bijlage de voor eensluidend verklaarde en geviseerde plannen : “...

Naar aanleiding van uw vraag dd. 28 november 2016 kunnen wij bevestigen dat :

- Inzake de wegenis de gevolgde werkwijze (voorstel van de aanvrager en voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad) bij alle verkavelingen met wegeaanleg wordt toegepast en dat de voorwaarden van de gemeenteraad binnen het verkavelingsvoorstel kunnen gerealiseerd worden. De gemeenteraad verklaarde zich akkoord met de daartoe op het verkavelingsplan voorziene wegzate;*
- Inzake het bufferbekken het bij uw brief gevoegde inplantingsvoorstel en volume voldoet aan de voorwaarden gesteld door de gemeente;*

- Inzake de erfdienstbaarheid het bij uw brief gevoegde voorstel voldoet aan de voorwaarden gesteld door de gemeente.”

Uit de gesigioneerde plannen kan afdoende worden afgeleid dat de voorwaarden met instemming van de gemeente zullen gerealiseerd worden zonder het ontwerp en het concept van de aangevraagde verkaveling te wijzigen als dusdanig.

Er kan verwezen worden naar artikel 4.3.1.§1, 2de en 3de lid VCRO:

De beperkte aanpassingen/verduidelijkingen voldoen volkomen aan de in artikel 4.3.1, §1 VCRO opgelegde voorwaarden voor een “beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”.

...”

6.1

De verzoekende partijen voeren vooreerst aan dat het bufferbekken niet beschouwd kan worden als een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO, aangezien de inplanting van een bufferbekken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende gewestplan.

De partijen betwisten niet dat het perceel waarop het bufferbekken staat ingetekend, volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergeschreven in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Artikel 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen.”

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijke waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium getoetst moet worden: 1) een ‘planologisch criterium’, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) ‘een esthetisch criterium’, wat inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming gebracht moeten kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

6.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het in agrarisch gebied gelegen terreindeel als één geheel uit de verkaveling wordt gesloten en dat het in woongebied gelegen terreindeel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zodat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan. Met de verzoekende partij dient echter vastgesteld te worden dat de verwerende partij verder in de bestreden beslissing uitdrukkelijk overweegt dat de voorwaarde uit de gemeenteraadsbeslissing van 5 juli 2016 inzake het voorzien van een bufferbekken met vertraagde afvoer wordt toegevoegd aan de bestreden beslissing en dat de aanvrager aan de hand van een verduidelijkend plan heeft aangegeven dat dit bufferbekken wordt ingeplant in agrarisch gebied.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de verwerende en tussenkomende partijen niet kunnen worden bijgetreden waar zij aanvoeren dat de verwerende partij in haar beoordeling gebonden was door de gemeenteraadsbeslissing van 5 juli 2016 waarin als voorwaarde staat opgenomen dat er voorzien dient te worden in een bufferbekken, in de zin dat zij als vergunningverlenende overheid geen andere keuze zou hebben dan de vergunning te verlenen met als voorwaarde de aanleg van een bufferbekken. De bevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen is immers te onderscheiden van de bevoegdheid van het vergunningverlenende overheid wanneer zij beslist over een verkavelingsaanvraag. Het is aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag in zijn geheel, inclusief het bufferbekken dat ingevolge de gemeenteraadsbeslissing moet worden aangelegd, verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening. Noch de omstandigheid dat de gemeenteraad in de beslissing over de zaak van de wegen als voorwaarde heeft opgelegd dat er voorzien moet worden in een bufferbekken, noch het feit dat de verzoekende partijen geen vordering tot vernietiging hebben ingesteld tegen deze beslissing bij de Raad van State, hebben tot gevolg dat de verwerende partij geen bevoegdheid meer zou hebben om te oordelen of de inplanting van dit bufferbekken in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan en met een goede ruimtelijke ordening.

Nog daargelaten de vaststelling dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is voor zover enerzijds de percelen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied uitgesloten worden uit de verkaveling en anderzijds het bufferbekken wordt voorzien op de percelen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, treedt de Raad de verzoekende partijen bij waar zij aanvoeren dat *in casu* het voorzien van een bufferbekken planologisch niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt immers niet betwist dat het bufferbekken in functie staat van de waterproblematiek op het in woongebied gelegen te verkavelen terrein en aldus niet ten dienste staat van de landbouw in de ruime zin.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt evenwel dat de verwerende partij in haar beoordeling heeft nagelaten om daadwerkelijk, concreet en zorgvuldig te onderzoeken of het voorzien van een bufferbekken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften. Door louter te wijzen op het gegeven dat de percelen gelegen in agrarisch gebied zijn uitgesloten uit de verkaveling, kon de verwerende partij redelijkerwijze niet besluiten dat het aangevraagde, voor wat betreft de aanleg van een bufferbekken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften.

In zoverre de tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting uiteenzet dat overeenkomstig artikel 4.4.7, §2 VCRO afgeweken kan worden van de stedenbouwkundige voorschriften aangezien het bufferbekken beschouwd dient te worden als een handeling van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact, wijst de Raad erop dat enkel rekening gehouden kan worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing. De uiteenzetting van

de tussenkomende partij inzake artikel 4.4.7, §2 VCRO moet worden aanzien als een argumentatie *post factum* en kan niet in de bestreden beslissing worden teruggevonden.

6.3

Gelet op bovenstaande vaststelling dat het voorziene bufferbekken niet in overeenstemming is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dient vastgesteld te worden dat de planaanpassing die voorziet in het plaatsen van een bufferbekken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, niet beschouwd kan worden als een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

7.

Ook de tweede planaanpassing, met name het intekenen van een erfdienstbaarheid doorheen de verkaveling ter ontsluiting van het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, kan volgens de verzoekende partijen niet beschouwd worden als een beperkte planaanpassing. Zij argumenteren dat voormelde planaanpassing het project fundamenteel wijzigt en niet voldoet aan de in artikel 4.3.1, §1, derde lid gestelde voorwaarde dat de wijzigingen geen afbreuk mogen doen aan de goede ruimtelijke ordening alsook dat de motieven van de bestreden beslissing hieromtrent niet afdoende en concreet zijn.

Zij wijzen erop dat de erfdienstbaarheid ter ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied, vertrekkende vanaf de nieuw aan te leggen wegenis, ingetekend staat op lot 7 en lot 6 en merken hierbij op dat de erfdienstbaarheid met een breedte van 5,15 meter tot tegen de woning op lot 7 ingetekend staat. Volgens de verzoekende partijen raakt een dergelijke inplanting van de erfdienstbaarheid aan de goede ruimtelijke ordening, doordat de landbouwvoertuigen rakelings langs deze woningen zullen passeren op hun weg naar het achtergelegen agrarisch gebied.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing inzake de erfdienstbaarheid louter verwijst naar artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO en overweegt dat de aanpassingen/verduidelijkingen volkomen voldoen aan de in artikel 4.3.1, §1 VCRO opgelegde voorwaarden. Noch de beoordeling van het beperkt karakter van de planaanpassing, noch de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, bevatten motieven waaruit blijkt waarom de verwerende partij van oordeel is dat de voorziene erfdienstbaarheid ter ontsluiting van het achtergelegen agrarisch gebied, gelet op de inplanting hiervan, geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de impact op de tuinzones of bouwrijze zones van de loten 6 en 7, op de bouwmogelijkheden ter hoogte van de zijgevel op lot 7 en de hinderaspecten voor de omwonenden.

De Raad oordeelt dat de planaanpassing met het oog op het voorzien van een erfdienstbaarheid ter ontsluiting van het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied in alle redelijkheid niet als een beperkte planaanpassing kan worden beschouwd, gelet op de aard van de aanpassing en de impact ervan op de gevraagde verkaveling.

8.

Het derde en vierde middel zijn gegrond.

B. Achtste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële en formele motiveringplicht en het redelijkheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partijen is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Zij merken vooreerst op dat er bij de bewoners in de onmiddellijke omgeving geen steun te vinden is voor het project, gelet op de verschillende ingediende bezwaren. Hierdoor dient de vergunningverlenende overheid dan ook extra zorgvuldig te zijn bij haar beoordeling en geldt er een verstrengde motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen dat hun perceel gelegen is in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en behoort tot de bestaande toestand, nu hun perceel grenst aan de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing houdt hier evenwel geen rekening mee. Zij voeren aan dat de onmiddellijke omgeving niet gekenmerkt wordt door verkavelingen. Het feit dat er één verkaveling zou zijn, met name Erfken, houdt nog niet in dat de overige kenmerken van de onmiddellijke omgeving genegeerd kunnen worden. De aanvraag dient beoordeeld te worden rekening houdend met de reeds bestaande toestand en bijgevolg met de woning van de verzoekende partijen en de in de eerder verleende vergunning vastgestelde bouwlijn van deze woning. De verwerende partij heeft geen dergelijke beoordeling gemaakt.

Ook de geplande woondichtheid wijkt af van deze in de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij verwijst wederom naar de andere verkavelingen en negeert het naastgelegen perceel van de verzoekende partijen. Daarenboven is de voorgestelde oppervlakte van de loten opmerkelijk kleiner dan deze van de percelen van de onmiddellijke omgeving. Ook de percelen in de verkaveling Erfken zijn groter in oppervlakte en daarbij wordt er aan de bezoekers de mogelijkheid geboden om hun wagen daar te parkeren. Ook grenzen er aan de verkaveling Erfken geen andere percelen die hinder of nadelen kunnen ondervinden. De in het ontwerp voorziene woondichtheid is van toepassing in stedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn echter gelegen in een gebied met een eerder geringe dichtheid.

Wat betreft de voorziene erfdienstbaarheid wijzen de verzoekende partijen erop dat deze voorzien is teneinde de insluiting van het achtergelegen agrarisch gebied te voorkomen. Zij wijzen erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat, aangezien de erfdienstbaarheid niet is aangegeven op het verkavelingsplan, geen correcte beoordeling gemaakt kan worden van het verkavelingsplan zodat er geen zekerheid bestaat of alle beoogde ruimtelijke principes bestaande blijven bij het voorzien van een erfdienstbaarheidszone en of de goede ruimtelijke ordening hierdoor niet in het gedrang komt. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij nagelaten deze concrete beoordeling te maken in de bestreden beslissing. De erfdienstbaarheid zal volgens de verzoekende partijen problemen veroorzaken op het vlak van de goede ruimtelijke ordening, doordat landbouwvoertuigen rakelings langs de woningen passeren, er geraakt wordt aan de bouwvrije zone, de tuinzones onder druk komen te staan en de landbouwvoertuigen dwars door de verkaveling zullen rijden.

Vervolgens wijzen de verzoekende partijen erop dat de doodlopende wegenis niet voorzien is van een draaipunt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haalde dit aan in zijn verslag. De brandweer heeft tevens gewezen op de noodzaak van een draaicirkel. Ter zake ontbreekt elke motivering.

Ook zijn de tuinzones bij de loten te beperkt volgens de verzoekende partijen. Bij de loten 4 en 5, die een zeer beperkte tuinzone hebben, vermeldt het plan zelfs geen afstanden. De verwerende partij kan niet verwijzen naar de tuinzones van de loten in de verkaveling Erfken aangezien er evenzeer vergeleken kan worden met de percelen in de omgeving waarop een grotere tuinzone

is voorzien. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met het perceel van de verzoekende partijen. Het plan is daarenboven misleidend aangezien de afstand ter hoogte van het midden van het gebouw is berekend en niet van het dichtste hoekje ten opzichte van de perceelsgrens. Indien deze afstand juist berekend zou zijn, blijkt ook dat de andere loten dan 4 en 5 een te beperkte tuinzone hebben. De bestreden beslissing geeft geen antwoord op de grief van de verzoekende partijen inzake de onduidelijke plannen. Hoe dan ook dient er minimaal een tuinzone van tien meter voorzien te worden, nu dit het richtcijfer is dat de gemeente Lede hanteert.

Er dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat er achterin een bufferbekken moet worden voorzien en dat er een erfdienstbaarheid voorzien moet worden om de achtergelegen agrarische percelen te kunnen bereiken. De vergunning diende te worden geweigerd, gelet op de onduidelijkheid over het inpassen van deze voorwaarden en de invloed hiervan op de grootte van de tuinzones.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de achteruitbouwstrook van loten 4, 6, 7 en 8 slechts drie meter bedraagt en deze van lot 3 slechts twee meter bedraagt, zodat de overweging in de bestreden beslissing dat er overal bouwvrije stroken van minimum drie meter zijn dus feitelijk onjuist is. Zij merken hierbij op dat de bebouwing op lot 9 dat grenst aan de tuinzone van de percelen van de verzoekende partijen zich op amper drie meter bevindt van hun tuinzone. Lot 9 (en ook de loten 5 tot en met 8) worden als het ware ingeplant in de tuinzone zodat er hoe dan ook hinder gecreëerd zal worden. Gelet op het gegeven dat tuinzones van acht meter worden voorzien, bestaat er geen enkele reden waarom er naar het perceel van de verzoekende partijen toe geen dergelijke afstand gecreëerd wordt.

Daarenboven negeert de verwerende partij in de bestreden beslissing de vaststelling dat er ten aanzien van de verzoekende partijen bebouwing in tweede bebouwing gecreëerd wordt. Zelfs indien de term 'tweede bouwzone' niet correct zou zijn, dient de verwerende partij in haar beoordeling rekening te houden met de hinder die gecreëerd wordt voor de verzoekende partijen. Nergens gaat de verwerende partij echter in op het feit dat de tuinzone van de verzoekende partijen grenst aan de zijkant van de woning op lot negen en dat de bouwvrije zone op het dichtste punt slechts drie meter bedraagt. Daarenboven heeft de bebouwing op lot 9 een verdiep zodat deze bebouwing weinig of geen ruimte zal laten voor enige privacy in hoofde van de verzoekende partijen. Het voorzien van loten in tweede bouwlijn ontnemt de verzoekende partijen tevens hun uitzicht op het achterliggende onbebouwde agrarisch gebied.

De verzoekende partijen uiten vervolgens kritiek op het feit dat op de plannen nergens staat aangeduid waar per perceel een parkeerplaats kan worden voorzien. De bewoners die hun voertuigen voor hun woning wensen te parkeren dreigen de rijbaan deels te belemmeren. Dat er in de verkaveling ruimte is om standplaatsen en carports te voorzien en dat er autobergingen als bijgebouw mogelijk zijn is een feitelijk onjuiste motivering. Immers zijn de bouwvrije stroken beperkt en klein en zal er per woning meer dan één parkeerplaats voorhouden moeten zijn. Door het parkeren van wagens op de rijbaan wordt er onaanvaardbare hinder gecreëerd. Er wordt daarenboven geen rekening gehouden met de loten 6 en 7 waar er een erfdienstbaarheid wordt voorzien. De overwegingen in de bestreden beslissing dat de verharde zones beperkt dienen te blijven en dat het groene karakter bewaard dient te blijven, zijn onverzoenbaar met de overwegingen inzake carports en autobergingen. De omstandigheid dat er geen uitdrukkelijke norm inzake het parkeren van voertuigen binnen een verkaveling is, betreft geen afdoende en concrete beoordeling.

Tot slot voeren de verzoekende partijen aan dat de voorgestelde wegenis te smal is zodat de toegang met een personenwagen tot de achtergelegen loten elke keer een risicovolle

onderneming zal zijn. De wegenis is niet breed genoeg om de verschillende percelen te bereiken met een vrachtwagen, vuilniswagen of brandweerwagen. De verwijzing naar het positieve advies van de brandweer is onvoldoende, nu de brandweer geen rekening heeft gehouden met het feit dat het aanleggen van een voetpad van 1,2 meter een invloed heeft op de breedte van de weg. De brandweer kon evenmin rekening houden met de erfdienstbaarheid. Daarenboven blijkt uit dit advies de noodzaak van een draaicirkel. De nieuwe wegenis creëert een verkeersonveilige situatie. Het feit dat er slechts beperkt verkeer zou zijn, neemt niet weg dat de verkeersveiligheid gegarandeerd dient te worden.

2.

De verwerende partij citeert in haar antwoordnota de in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verwerende partij blijkt uit deze beoordeling dat zij de aanvraag grondig en zorgvuldig heeft getoetst aan de ter plaatse bestaande ruimtelijke ordening en omvat deze toets alle relevante ruimtelijke aspecten. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is derhalve grondig uitgevoerd en afdoende gemotiveerd.

Zij stelt in haar beoordeling zowel rekening gehouden te hebben met de specifieke kenmerken van de omliggende bestaande verkavelingen als met het perceel van de verzoekende partijen, dat evenwel atypisch is in de omgeving qua perceelgrootte tuinzone. De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partijen zelf uitgaan van de verkeerde feitelikheden waar zij stellen dat de bouwlijn gelijk zou moeten lopen met hun perceel, aangezien de bouwlijn tussen het perceel van de verzoekende partijen en de verkaveling wel degelijk gelijkloopt. Wat betreft de bebouwingsdichtheid en de perceelgrootte is er evenmin sprake van een kennelijk onredelijke beoordeling, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

De verwerende partij stelt tot slot nog vast dat het feit dat de verzoekende partijen het op enkele punten niet eens zijn met de opportuniteitsbeoordeling in de bestreden beslissing, de onwettigheid hiervan nog niet aantoonst. De verzoekende partijen duiden geen dwingende norm aan die bepaalt dat tuinzones minimaal tien meter dienen te zijn.

3.

Volgens de tussenkomenende partij uiten de verzoekende partijen voornamelijk opportuniteitskritiek op de bestreden beslissing, terwijl dit niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort. Het aangevraagde werd afdoende getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de in de bestreden beslissing opgenomen motivering is juist en pertinent.

Inzake de door de verzoekende partijen geformuleerde kritiek op de afstand van de bebouwbare zones tot de perceelsgrenzen met de aanpalende bebouwing, wijst de tussenkomenende partij er op dat er overal bouwvrije stroken van minimum drie meter zijn voorzien. Zij stelt dat deze gangbaar en voldoende zijn. De tussenkomenende partij wijst hierbij op het feit dat de woning van de verzoekende partijen zich zelf op een vergelijkbare afstand situeert ten opzichte van de perceelsgrenzen. Daarenboven past een dichtere bebouwing op kleinere percelen in het hedendaagse beleid met als doel een betere benutting van de woonzones, zoals aangehaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomenende partij stelt verder dat de beweerde reeds bestaande wateroverlast niet bewezen wordt. Zij wijst erop dat het terrein niet in overstromingsgevoelig gebied ligt, dat de voorwaarde inzake het bufferbekken een betere afwatering garandeert en dat de aanvraag de watertoets heeft doorstaan.

Ook de kritiek met betrekking tot de mobiliteitshinder is ongegrond. Het plaatselijk wegennet is voldoende uitgebouwd en heeft voldoende capaciteit om een verkaveling van negen loten te dragen, zodat de vrees voor mobiliteitsproblemen onterecht is en geenszins is bewezen.

De tussenkomende partij stelt verder dat de tuinzone bij de loten niet te beperkt is. Het merendeel van de loten heeft immers een tuinzone van acht meter, hetgeen voldoende is in een dergelijke verkaveling. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt eveneens dat de tuinzone voldoet aan de gemeentelijke normen. Hierbij dient volgens de tussenkomende partij nog opgemerkt te worden dat het actuele beleid om op kleinere, dichtere en beter betaalbare percelen te bouwen evident ook een aanpassing van de oppervlakte van de tuinen met zich mee brengt. Verwijzend naar de typologie van die van de aanpalende verkaveling Erfken, meent de tussenkomende partij dat de typologie van de verkaveling passend is in de omgeving. Daarenboven stelt zij dat de verzoekende partijen er onterecht van uitgaan dat het bufferbekken zich binnen de verkaveling zelf zou moeten bevinden en dat dit de tuinzones zou aantasten.

Zij voert voorts nog aan dat er wel degelijk voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien in de verkaveling. Zo is er in de gemeente Lede geen norm die het parkeren van voertuigen binnen een verkaveling nader regelt of die een belasting koppelt aan dergelijke norm. In de verkaveling is bovendien wel degelijk ruimte om standplaatsen of carports te voorzien naast de woningen en de voorschriften laten eveneens toe dat toekomstige bewoners kunnen opteren voor een inpandige garage of autoberging als bijgebouw.

Volgens de tussenkomende partij houden de verzoekende partijen eveneens verkeerdelijk voor dat er sprake zou zijn van bebouwing in de tweede bouwlijn. Ten aanzien van de nieuwe wegenis bevinden alle loten zich immers in de eerste bouwlijn. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij voorhouden dat het diepere deel van het woongebied verplichtend en uitsluitend als tuinzone gereserveerd moet worden. Zij kunnen niet eisen dat het terrein ontwikkeld dient te worden op dezelfde wijze als hun eigen perceel, zeker nu zij atypisch hebben gebouwd ten opzichte van de omgeving. Bovendien wordt er ten opzichte van het perceel van de verzoekende partijen de gebruikelijke zijdelingse bouwvrije strook van minimum drie meter voorzien.

De tussenkomende partij wijst vervolgens op de vergunningsvoorwaarde die bepaalt dat achter en naast de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal twee meter vanaf de perceelsgrens gevolgd moet worden, zodat de kritiek van de verzoekende partijen hieromtrent niet kan worden bijgetreden. Zij wijst erop dat deze voorwaarde is opgelegd om tegemoet te komen aan de opmerking van de verzoekende partijen hierover.

Tot slot argumenteert de tussenkomende partij dat de woondichtheid van de verkaveling wel degelijk aanvaardbaar is. Zij wijst op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waaruit blijkt dat de densiteit van het aangevraagde past in de omgeving. De oppervlakte van de percelen is immers vergelijkbaar aan die van de percelen in de aanpalende verkaveling Erfken. Hierbij merkt de tussenkomende partij nog op dat het eerder het perceel van de verzoekende partijen zelf is dat qua dichtheid afwijkt van hetgeen gangbaar is in de omgeving.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog dat de verwerende partij, door de motieven van de bestreden beslissing te hernemen, geen antwoord geeft op hun middel. Zij stellen dat de verwerende partij wel de elementen opsomt waarmee zij rekening heeft gehouden in haar beoordeling en hierbij verwijst naar de verkavelingen uit de omgeving, maar hierbij uit het oog verliest dat de onmiddellijke omgeving niet enkel gekenmerkt wordt door verkavelingen. Ook over de erfdienstbaarheid en de weerslag hiervan op de goede ruimtelijke ordening komt in de

beoordeling van de bestreden beslissing niets voor. De verwerende partij zet eveneens niets uiteen over het vaststaande gegeven dat de doodlopende weg niet is voorzien van een draaipunt. De verwerende partij somt dit evenmin op bij de relevante ruimtelijke aspecten die zij heeft beoordeeld. Uit dit alles volgt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet op een zorgvuldige en redelijke wijze is gebeurd.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij bepaalde aspecten niet in haar beoordeling betreft of foutief weergeeft, zodat hun betoog niet enkel bestaat uit het niet akkoord kunnen gaan met de opportuniteitsbeoordeling van de verwerende partij.

5.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen uiten in essentie kritiek op de degelijkheid van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, onder meer wat betreft de hinderaspecten ten aanzien van hun aanpalend perceel en de aanvaardbaarheid van de erfdienstbaarheid ter ontsluiting van het achterliggende gebied.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Deze bepaling verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

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

3.

Een eerste aspect van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening waarop de verzoekende partijen kritiek uiten, betreft de beoordeling van de hinder voor de verzoekende partijen als bewoners van het aanpalende perceel, in het bijzonder wat betreft lot 9 dat gelegen is ter hoogte van hun tuinzone.

Ingevolge de te realiseren verkaveling zullen twee loten worden gecreëerd die grenzen aan hun perceel, met name lot 1 dat gelegen is ter hoogte van hun woning en lot 9 dat gelegen is ter hoogte van hun tuinzone. Er kan niet worden betwist dat het perceel met de woning van de verzoekende partijen, grenzend aan twee loten van de gevraagde verkaveling, een relevant element is dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder als behorend tot de relevante 'in de omgeving bestaande toestand' in rekening moet worden gebracht.

De verwerende partij overweegt in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het volgende met betrekking tot de woning van de verzoekende partijen:

“ ...

Er worden overal bouwvrije stroken van minimum 3 meter voorzien, hetgeen gangbaar is; deze afstanden zijn wel degelijk voldoende; de aanpalende bebouwing van de appellanten zelf is op een vergelijkbare afstand gesitueerd tot de perceelsgrenzen (en op sommige plaatsen (in de verkaveling Erfken) zelfs dichter); een dichtere bebouwing op kleinere percelen past in het hedendaagse beleid met als doel een betere benutting van de woonzone, zoals terecht ook aangehaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies.

...”

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen kunnen worden bijgetreden waar zij stellen dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en concreet motiveert inzake de hinder voor de omwonenden, zoals de door de verzoekende partijen aangevoerde inkijk en privacyhinder. Gelet op de inplanting van lot 9 ten opzichte van de tuin van de verzoekende partijen, kon de verwerende partij niet volstaan met te stellen dat een bouwvrije strook van drie meter gangbaar en voldoende is. Ook de bewering dat een dichtere bebouwing op kleinere percelen past in het hedendaagse beleid overtuigt niet. Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij concreet de hinderaspecten voor de aanpalenden, zoals inkijk en privacyhinder, heeft onderzocht die ingevolge de te realiseren verkaveling veroorzaakt kunnen worden voor de verzoekende partijen als bewoners van het aanpalende perceel.

4.

De verzoekende partijen uiten eveneens kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat de erfdienstbaarheid ter ontsluiting van het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied betreft.

De verwerende partij heeft de voorwaarde uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarin gesteld wordt het achtergelegen gebied ontsloten dient te worden door middel van een erfdienstbaarheid, overgenomen en toegevoegd aan de vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nalaat om te motiveren waarom het voorzien van deze erfdienstbaarheid verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij motiveert inzake de erfdienstbaarheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De zone gelegen ten westen van voorliggende verkavelingsaanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied is tot op vandaag toegankelijk via de weg Hulst. Door de inplanting van voorliggende verkaveling wordt deze directe toegang tot het perceel verhindert. Bijgevolg moet er binnen de verkaveling een erfdienstbaarheid voorzien worden voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied. Het voorzien van deze erfdienstbaarheid werd opgenomen als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 23 augustus 2016.

Overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning wel degelijk voorwaarden verbinden. Appellant heeft aangetoond dat deze kan gevrijwaard worden.

...”

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de erfdienstbaarheid van doorgang dient voor de exploitatie van het achterliggende agrarisch gebied met grootschalige landbouwvoertuigen. De erfdienstbaarheid heeft een breedte van 5,15 m en staat ingetekend op de loten 6 en 7, tot tegen de op lot 7 voorziene inplanting van de woning.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij afdoende onderzocht heeft of het voorzien van de erfdienstbaarheid om het achterliggende agrarisch gebied te ontsluiten, waarbij de landbouwvoertuigen over de loten 6 en 7 dienen te rijden, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de hieruit voortkomende hinderaspecten voor de omwonenden aanvaardbaar zijn.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de motieven van de bestreden beslissing in redelijkheid niet aangemerkt kunnen worden als een afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, minstens wat betreft de hinderaspecten voor het perceel van de woning van de verzoekende partijen en wat betreft de erfdienstbaarheid om het achterliggende agrarisch gebied te ontsluiten.

Het achtste middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelonderdelen en middelen

De overige middelen en middelonderdelen worden niet verder onderzocht, nu deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Marleen RUYSSINCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van 9 loten met nieuwe wegenis op de percelen gelegen te 9340 Lede, Hulst 70-86 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 0427, 0428 en 0434.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO