

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0671
in de zaak met rolnummer 1415/0231/SA/2/0197

Verzoekende partij	de vzw MILIEUWERKGROEP ONS STREVEN , met zetel te 9140 Tielrode, Burgemeester Achiel Heymanstraat 92 vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba ANTWERPSE MACHINESTEENBAKKERIJ vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 december 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2014.

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in 52 kavels (49 eengezinswoningen + drie parkeerplaatsen) met aanleg van nieuwe wegenis op de percelen gelegen te 9140 Tielrode, Gentstraat, met als kadastrale omschrijving 4^{de} afdeling, sectie B, nrs. 0128H, 0128L, 0129, 0130B, 0152 en 0153A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 februari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 5 mei 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 2 juni 2015 met nummer S/2015/0063 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 2 juni 2015 met nummer S/2015/0063.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

Op 14 augustus 2013 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep een verkavelingsaanvraag voor het ontwikkelen van 52 bouwloten met aanleg van wegenis.

2.

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

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

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

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

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

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

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

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

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 september 2014 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij besluit als volgt:

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

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

...

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 19 september 2014 een gunstig advies uit.

Naar aanleiding van vermeld gunstig advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 2 oktober 2014 een nieuw verslag uit, adviseert opnieuw om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren maar adviseert nu positief inzake de watertoets.

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

“ ...

1. Feitelijke en juridische gronden

...

1.4 Erfdienstbaarheden en wegeaanleg

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

- De Vlierbeek is gecategoriseerd als onbevaarbare waterloop 3e categorie. Rekening*

is te houden met de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, in het bijzonder de hieruit volgende erfdienstbaarheden tot op 5 m vanaf het einde van de oeverzone.

- De verkaveling wordt volgens de atlas der buurtwegen doorkruist door het tracé van voetweg nr. 25.

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

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

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

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

...

1.6 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

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

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

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

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

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

Het terrein is gelegen op de Wase cuesta, en vertoont aanmerkelijke reliëfverschillen, tot wel 7m tussen het niveau van de Gentstraat en het lager gelegen natuurgebied. Dwars doorheen het plangebied loopt, in een noord/zuidelijke richting, de Vlierbeek. Deze beek van 3e categorie is op deze plaats relatief diep ingesneden. Door het duidelijke reliëfverschil zorgt de beek op deze plaats voor een snelle afwatering van het terrein richting Durme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tussen 2.75m en 7m voor twee woonlagen.

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

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

1.7 Resultaten openbaar onderzoek

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

- De bereikbaarheid van de verkaveling (percelen 128L en 130A): aangetekend schrijven aan omwonenden maakt geen melding van de percelen 128L en 130A. De verkaveling omvat bijgevolg geen effectieve ontsluiting naar het wegennet.
- Verleggen voetweg 25: principieel bezwaar tegen verleggen voetweg; pleiten voor behoud huidig tracé
- Nieuwe tracé is minder aantrekkelijk en loopt over een niet-verkeersvrije weg
- Breedte achter de loten 11-15 volgens plan slechts ongeveer 0,5 m breed
- Gewijzigde tracé brengt privacy van toekomstige bewoners loten 11 t.e.m. 16 in het gedrang
- Waterhuishouding: onderhoudsstrook van 5 m voorzien voor ruimen Vlierbeek. Langs oostzijde blijft dit problematisch omdat men daar maar een 4 m breed hek in de tuinafsluiting voorziet.
- Door vloed is de waterafvoer van de Vlierbeek naar de Durme enkele uren niet mogelijk. Door wegenis met oppervlakte van 3714 m² zal de druk op de Vlierbeek, ondanks bufferende maatregelen, toenemen.
- Vrees voor wateroverlast voor de lager gelegen woningen in de Durmestraat. Door ophogingen zijn de gronden aan de westzijde van de Vlierbeek lager komen te liggen dan deze aan de oostzijde, waardoor wordt gevreesd dat het overtollige water richting Durmestraat zal afstromen i.p.v. in de Paardenpolder. Toegangsweg tot jaagpad zal fungeren als dam, waardoor compensatie winterbed op lot 10 geen impact heeft bij wateroverlast.
- De verkavelaar gaat uit van de hoogste waterstand in het Durmebekken van 7,48m. Er zijn echter al hogere waterstanden waargenomen. Verwacht wordt dat in de toekomst de getijverschillen in het Scheldebekken nog zullen toenemen.
- Percelen 152 en 153 geselecteerd als signaalgebied.
- RUP Tielrode: bezwaar tegen ontbreken ruimtelijk uitvoeringsplan
- Bezwaar tegen het niet voorzien van een groenzone binnen de verkaveling zelf.
- RUP Tielrode in procedure bij Raad van State : geen zekerheid omtrent vrijwaring Durmetuin meer.
- Grens natuurgebied/woongebied: deel natuurgebied opgenomen in de tuin van lot 10, hetgeen niet is toegestaan.
- Verenigbaarheid met goede plaatselijke ordening: te hoge dichtheid, geen buffering ten aanzien van aangrenzende woonzones en groenzones, te kleine kavels, typologie gesloten bebouwing hoort hier niet thuis
- Historische vervuiling en verstoring bodem
- Publiciteit voor verkaveling: projectontwikkelaars voeren al sinds 2010 publiciteit voor deze verkaveling op website Intrabouw.
- Vlierbeek: vraag tot opnemen onderhoudsstrook 5 m langs Vlierbeek in openbaar domein.

- *Biologische waarde van het gebied*
- *Openbaar onderzoek niet correct verlopen*
- *Onregelmatigheden bij aanleg collector Aquafin*
- *Ontsluiting verkaveling: noodzaak veiliger inrichting Gentstraat*
- *Percelen op plan groter weergegeven dan werkelijke toestand*
- *Bezwaren tegen stedenbouwkundige voorschriften*
- *Persoonlijk belang boven algemeen belang*
- *Gronden OCMW: OCMW is eigenaar van percelen 152 en 153A en verloochent daardoor zijn maatschappelijke functie door geen sociale huisvesting te voorzien*
- *Dossier niet correct: correctheid planners en inhoud dossier wordt in twijfel getrokken*
- *Hinder: extra lawaai of verkeershinder*
- *Het college van burgemeester en schepenen heeft de ingediende bezwaren als ongegrond verklaart.*

1.8 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

...

1.9 Argumentatie appellanten

....

1.9.2 Argumentatie Milieuwerkgroep Ons streven vzw

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer dat door het verlenen van een verkavelingsvergunning zowel het landschap, de natuur als de beleving van de onmiddellijke omgeving van de Durme wordt gehypothekeerd en dat appellant dit als milieuvereniging vanuit de statutaire doelstellingen en de zorg voor het algemeen belang niet kan aanvaarden.

Appellant verwijst eveneens naar het verleggen van de voetweg, wat nefast is voor de gebruikers ervan.

Verder stelt appellant dat het ontwerp RUP in strijd is met het RSV, PRS en GRS als basis voor de beslissing om de verkavelingsvergunning te verlenen. De verkaveling is volgens appellant eveneens niet volledig in overeenstemming met het RUP. In het ontwerp RUP is volgens appellant duidelijk voorzien dat het gebied ten zuiden van de Durmetuin niet verkaveld wordt. De aansluitingen die voorzien worden met dit gebied zijn dus volgens appellant niet in overeenstemming met het ontwerp RUP.

Appellant stelt verder dat de vergunning totaal geen of onvoldoende rekening houdt met de uitgebrachte adviezen en bezwaren en dat er onvoldoende rekening gehouden wordt met de waterhuishouding.

Verder brengt appellant in zijn beroepschrift een aantal inhoudelijke onregelmatige beslissingen naar voor, welke betrekking hebben op de bereikbaarheid van de verkaveling, het verleggen van de voetweg nr. 25, de waterhuishouding, de oppervlakte van de verkaveling, de natuurwaarde van het gebied en de aanwezigheid van de Vlierbeek, als structurerend valleigebied en als natuurverbindingsgebied op lokaal niveau, de aansluiting op de Gentstraat, het ontbreken van een groenzone in de verkaveling en het niet correct verlopen van het openbaar onderzoek.

...

2. Motivering

2.1 De watertoets

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

De bodem bestaat uit droop zand.

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

gebied erosiegevoelig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Vroeger was er een vluchtweg voor water voor de Durmedijk (peil tussen 7.50 en 7.60). Deze werd evenwel door Aquafin opgehoogd tot ongeveer het peil van de

Durmedijk (8.00) i.f.v. de oprit tot het pompstation. De verkaveling zal deze natuurlijke vluchtweg herstellen aangezien de winterbedcompensatie op lot 10 vanuit de Vlierbeek bereikbaar moet zijn op een peil van maximum 7m48. Dit zal gebeuren door in de noodweg tussen de Durmedijk en het pompstation van Aquafin een zink te leggen op peil 7m48. Via de noodweg zal ook het pompstation van Aquafin bereikbaar zijn.

De Durmestraat is evenwel nog steeds gesitueerd op een lager peil van peil 7m40. De knik in de noodweg kan niet lager geplaatst worden gezien de maximum hellingspercentage gesteld door de brandweer.

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

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

De woningen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

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

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

Conclusie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De verkavelingsaanvraag doorstaat dan ook de watertoets..

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein.

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

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

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

2.3 De juridische aspecten

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

Bemerkingen met betrekking tot de nog lopende procedure voetweg 25.

In de verschillende beroepschriften van de derden wordt verwezen naar de lopende procedure voor het afschaffen van de voetweg. De verlegging van voetweg 25 werd nog niet goedgekeurd, daar waar de gemeente de verkaveling en de noodzakelijke wegeninfrastructuur toch goedkeurt. Hierbij legt het college in haar verkavelingsvergunning enkel een voorwaarde op m.b.t. de verlegging van de voetweg nr. 25, welke stelt dat de loten bezwaard met de huidige voetweg, onbebouwbaar zijn tot zolang de voetweg niet is verplaatst. Dit heeft volgens appellanten tot gevolg dat, indien de tracéwijziging van voetweg 25 uiteindelijk niet wordt goedgekeurd door de deputatie, voetweg 25 alsnog zijn verkeersvrij karakter verliest, want ook al kunnen de kavels die onder dit voorbehoud vallen dan niet worden bebouwd, door de aanleg van de toegangsweg naar kavel 10 gaat het typische verkeersvrije karakter van deze voetweg alsnog verloren.

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

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

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

In het ontwerp RUP Tielrode is voor de volledige bestemmingszone in het toelichtend deel richtinggevend gesteld dat naar een sociaal woonaanbod van min. 10% en een bescheiden woonaanbod van min. 10% wordt gestreefd. 47 van de 49 loten voor woningbouw hebben een kaveloppervlak van minder dan 500 m², 96% van de kavels voldoet aldus aan het bescheiden wonen. Voor de realisatie van de sociale woningen in de bestemmingszone kan worden verwezen naar perceel nr. 108B, eigendom van de Bouwmaatschappij, waar zij de intentie hebben om hier op termijn 19 sociale woningen te realiseren.

Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP "Tielrode"

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

- per woongelegenheid dient minimaal 1 parkeergelegenheid/autostaanplaats te worden voorzien. Dit kan op eigen terrein of geclusterd.
Gelet op de beperkte bebouwbare oppervlakte van de loten, de inplanting van de woningen (loten 1 tem 29) tot op de rooilijn en de beperkte tuinzones, is het quasi onmogelijk op eigen terrein te voorzien in een parkeerplaats.
- bij een aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning dient

er een inrichtingsstudie te worden opgemaakt voor de totale zone, inclusief de centraal gelegen groenzone, namelijk de zone voor publiek toegankelijk groen. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning in de desbetreffende bestemmingszone.

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

Onderhavige verkavelingsaanvraag vormt een beperkt gewijzigde aanvraag ten opzicht van de eerste verkavelingsaanvraag, waarbij middels besluit dd. 14 augustus 2013 (ref. R02/33/13N.52-243) reeds de overeenstemming van de verkavelingsaanvraag met het RUP Tielrode werd vastgesteld. Dat op heden geen elementen voorliggen die tot een andere conclusie nopen.

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

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

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

Het voorzien van een dergelijke hoge woondichtheid resulteert er bovendien in dat sommige kavels (zoals bvb lot 12, 13 en 14) slechts een oppervlakte hebben van 130m².

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

Dit stemt overeen met 24,7 woningen/ha, hetgeen lager ligt dan de gemiddelde streefdichtheid binnen de volledige projectzone Durmetuin. Het voorzien in kleine kavels komt bovendien tegemoet aan de huidige behoefte tot kleinere woningen voor

alleenstaanden, eenoudergezinnen,...alsook aan de behoefte van kleinere tuinen (minder onderhoud, oudere bewoners,...).

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

Zo hebben de loten 21 tem 24 volgens de PSA, slechts een beperkte resterende tuindiepte van ongeveer 5 tot 6m, waarbinnen nog ruimte moet ingevuld worden voor een terras achter de woning. Binnen deze beperkte tuinzone kunnen quasi geen afzonderlijke bijgebouwen, zoals een tuinhuis, worden opgericht. Het oprichten van een tuinhuis is echter als een noodzaak te beschouwen op deze loten, gelet op de beperkte grootte van de maximum te bebouwen oppervlakte, namelijk 7m breedte bij 8m diepte (56m² gelijkvloerse oppervlakte). Hierbij meent de PSA bovendien op te merken dat deze loten de woningen worden ingeplant op de ontworpen rooilijn, zijnde de voorste perceelsgrens. De vraag is reëel waar binnen een dergelijke beperkte gelijkvloerse oppervlakte ruimte zal zijn voor berging/stallen fietsen/tuingerei, laat staan waar de auto's op het eigen terrein zullen worden gestald. De beperkte gelijkvloerse oppervlakte en het tot aan de straat bouwen van de woningen zal er enkel toe leiden dat de bouwvrije zijdelingse strook, minimum over de bouwdiepte van de hoofdbouw, zal verhard worden en gebruikt als stalplaats voor een wagen. De overblijvende ruimte die uiteindelijk nog kan ingericht worden als tuin, om binnen de verkaveling toch nog enige woonkwaliteit te garanderen, zal uiterst minimaal, laat staan veel te weinig, zijn.

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

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Hierbij voorzien de stedenbouwkundige voorschriften overeenkomstig de voorschriften van artikel 9 RUP Tielrode, de mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep of een kleinschalige handelsactiviteit en dit met een maximum gebruik van 50% van de bebouwde oppervlakte. Ook voorzien de voorschriften in ruimte voor een inwonend ouder of kind voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning, de zogenaamde zorgwooning. Dergelijk programma is evenwel niet realiseerbaar op de loten 11 tem 29, die slechts een gelijkvloerse oppervlakte van maximum 56m² mogen bebouwen. Deze voorschriften dienen dan ook niet van toepassing te worden verklaard voor deze loten.

Voor wat betreft het standpunt van de PSA dat de voorgestelde voorschriften teveel ruimte laten voor: "een ondoordachte en onverantwoorde ontwikkeling door een maximale architecturale vrijheid te voorzien binnen een minimum aan grenzen. Dit geldt in het bijzonder voor het bijeenvoegen van loten, het vrij laten van de keuze van

daktypes, van keuze van bouwmaterialen.", kan verwezen worden naar de aanpassing van stedenbouwkundige voorschriften door het college van burgemeester en schepenen, in het bijzonder voor wat betreft artikel 3.1.0 Bouwvolume. Het blijft bovendien de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid bij het afleveren van de verschillende stedenbouwkundige vergunningen om te oordelen over de visueel-vormelijke aspecten van de woningen.

Uit voorgaande mag aldus genoegzaam blijken dat de verkaveling, geenszins resulteert in een onaanvaardbaar hoge woondichtheid en hiertoe dient te worden gebufferd naar het woongebied met lage dichtheid in de Durmestraat en evenmin ten aanzien van het natuurgebied ten zuiden van de verkaveling. Gelet op voorgaande overwegingen en de overeenstemming van de verkavelingsaanvraag met de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Tielrode , dewelke overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 3° VCRO geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven, dient te worden geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

2.5 Conclusie

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

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

...

Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden :

..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

De heer Ludo BOEL, mevrouw Henriette ROSSIE en de heer Wesley BOEL hebben met een aangetekende brief van 13 december 2014 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0238/SA/2/0229.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij staft haar belang in haar verzoekschrift als procesbekwame vereniging.

Zij verwijst naar artikel 2 van haar statuten, waarin vermeld wordt dat zij als doel heeft 'het ijveren voor het behoud, de verbetering en de bescherming van het leefmilieu' op het grondgebied van Temse en de aangrenzende gemeenten en stelt zij dat zij reeds 30 jaar actief is.

Zij meent dat zij volgende collectieve belangen nastreeft: het vrijwaren van zeer typische landschappen, het behoud en het verhogen van de recreatieve beleving van het landschap, het behoud van de natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving van een habitatrictlijn gebied, het vrijwaren van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, het behoud van veilige wegen voor de zwakke weggebruiker, het waken over de veiligheid van de medeburgers.

Door deze vergunning stelt de verzoekende partij hinder te ondervinden omdat de voorziene verkaveling het uitzicht langsheen de Durmevallei onherroepelijk zal schenden. Bovendien brengt deze vergunning de veiligheid van zowel de toekomstige als huidige bewoners in gevaar. De voorwaarden van de vergunning komen niet tegemoet aan het negatieve advies van de brandweer doordat er nog steeds geen tweede ontsluitingsweg voor deze verkaveling voorzien is.

De verzoekende partij wijst erop dat de bestreden beslissing toelaat dat er in de onmiddellijke nabijheid van de Durme gebouwd wordt. De Durme is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd als traditioneel landschap met structuurbepalende kenmerken en erfgoedwaarden. Volgens het richtinggevend gedeelte van het GRS dienen de oostelijke en westelijke open ruimtegebieden gevrijwaard te blijven van toekomstige residentiële ontwikkelingen.

De verzoekende partij stelt dat door het verlenen van deze vergunning voetweg 25 moet verlegd worden. Door de verlegging ervan zal deze voetweg veel van haar landschapswaarde verliezen en dit zal een impact hebben op het comfort en de aantrekkelijkheid van deze voetwegel voor de gebruikers.

Door het verlenen van een verkavelingsvergunning wordt zowel het landschap, de natuur als de beleving van de onmiddellijke omgeving van de Durme gehypothekeerd en dat kan de verzoekende partij als milieuvereniging vanuit haar statutaire doelstellingen niet aanvaarden.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Deze laatste geeft niet aan haar verzoek in te stellen als procesbekwame vereniging. Daarenboven geeft zij ook niet aan dat zij onder de voorwaarden valt om als procesbekwame vereniging in aanmerking te worden genomen. Volgens de tussenkomenende partij is het statutaire doel van de verzoekende partij onvoldoende specifiek zijn. Tevens blijft zij in gebreke om aan te tonen dat het beweerd belang van *'het ijveren voor het behoud, de verbetering en de bescherming van het leefmilieu'* door de verleende verkavelingsvergunning in woongebied wordt geschonden. Tenslotte maakt de verzoekende partij op geen enkele wijze duidelijk op welke wijze de verkavelingsvergunning op zich een schending van het uitzicht zou betekenen.

3.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat zij een procesbekwame vereniging is, die optreedt namens een groep wiens collectieve belangen door de hier bestreden vergunningsbeslissing bedreigd of geschaad is, in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 4° VCRO. Zij stelt daarenboven te beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig haar statuten. De bestreden beslissing schaadt de collectieve belangen van de verzoekende partij, die door haar statutaire doelstellingen worden gewaarborgd.

Beoordeling door de Raad

Bij de Raad kan door een procesbekwame vereniging een beroep op ontvankelijke wijze ingesteld worden indien deze vereniging het volgende kan aantonen:

- a. dat zij namens de groep een collectief belang nastreeft in overeenstemming met de statutaire doelstellingen van de vereniging (te onderscheiden met algemeen belang) en waarbij het collectief belang niet de optelsom is van de individuele belangen van haar leden;
- b. dat het ingeroepen collectief belang door de bestreden beslissing bedreigd of geschaad wordt;
- c. dat de vereniging beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Artikel 2 van de statuten omschrijven het doel en activiteiten van de verzoekende partij:

“ ...

Art. 2.1 Doeleinden

1. De VZW milieuwerkgroep “Ons Streven” heeft tot doel te ijveren voor het behoud, de verbetering en de bescherming van de natuur en het leefmilieu, het natuur- en het milieubewustzijn bij een zo ruim mogelijk publiek te bevorderen.

2. De milieuwerkgroep VZW “Ons Streven” staat los van elke politieke, religieuze en filosofische overtuiging.

3. Deze VZW kan met alle wettelijke middelen de initiatieven nemen, steunen en coördineren ter verwezenlijking van haar doel.

Art. 2.2 Werkingsgebied

De milieuwerkgroep VZW “Ons Streven” zal haar doel trachten te verwezenlijken over volgend territorium. Groot-Temse en de aangrenzende gemeenten.

...”

Hieruit blijkt dat de verzoekende partij een collectief belang nastreeft dat duidelijk onderscheiden is van het algemeen belang. Uit de statuten blijkt immers dat de doelstellingen van de verzoekende partij niet beperkt zijn tot de individuele belangen van haar leden. Haar doelstelling is immers onder meer gericht op de bescherming van het landschap en de belevingswaarde van de landschap- en natuurwaarden. Deze doelstelling kan beschouwd worden als een collectief belang dat onderscheiden is van het algemeen belang. De verzoekende partij maakt aannemelijk dat de bestreden beslissing het vooropgestelde collectief belang zou kunnen bedreigen of schaden door bebouwing te voorzien langsheen de Durme, wat een aantasting van de landschapswaarden en de ermee verbonden belevingswaarde van de omgeving met zich kan meebrengen. Er valt ook niet te betwisten dat er een voldoende causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die met de bestreden beslissing werden vergund.

De statuten bevatten ook een duidelijke geografische beschrijving, namelijk Groot-Temse en de aangrenzende gemeenten. De bestreden beslissing heeft wel degelijk betrekking op het werkingsgebied van de verzoekende partij.

Tenslotte blijkt uit de statuten en uit de gegevens medegedeeld door de verzoekende partij dat zij een duurzame en effectieve werking heeft.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 4° VCRO.

B. Schending van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Standpunt van de partijen

De verwerende partij roept in dat artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit geschonden is aangezien in het grootste deel van het gedinginleidend verzoekschrift de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt, niet wordt uiteengezet.

Volgens de verwerende partij levert de verzoekende partij in wezen opportuiniteitskritiek waarmee zij kennelijk aanstuurt op een herbeoordeling waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Ook de kritiek die geuit wordt tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is volgens de verwerende partij niet ontvankelijk omdat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van het ingestelde beroep.

De ontvankelijke argumenten hebben volgens de verwerende partij betrekking op de schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij meent evenwel dat haar motiveringsplicht niet inhoudt dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, haar beslissing is verantwoord. De verwerende partij houdt voor dat zij dan ook niet op alle bezwaren van de verzoekende partij diende in te gaan. Zij stelt dat zij de aanvraag grondig heeft onderzocht en in alle redelijkheid tot haar beslissing is gekomen. Er is volgens haar dan ook geen sprake van een schending van het zorgvuldigheidsprincipe.

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partij een onregelmatigheid aanvoert in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit en de Raad, op grond van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Deze bevoegdheid verleent de Raad niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een onregelmatigheid in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit aanvoert die tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel bekritiseert de verzoekende partij *“de bereikbaarheid van de verkaveling”*.

Onder verwijzing naar het bericht van openbaarmaking van de aanvraag stelt de verzoekende partij dat de percelen 128L en 130A niet vermeld worden. Het perceel 128L moet de verbinding vormen tussen de percelen waarvoor wel een aanvraag is ingediend en de Gentstraat. Perceel 130A is volgens de verzoekende partij zelfs geen eigendom van de aanvragers en ontsluit op het autovrije jaagpad van de Durmedijk dat ter hoogte van de Durmestraat voor het autoverkeer is afgesloten. Zij meent dan ook dat de aanvraag géén enkele effectieve ontsluiting naar het wegennet voorziet.

De verzoekende partij verwijst ook naar het advies van de brandweer dat volgens haar dwingend moet gevolgd worden. Zij stelt dat de brandweer, net zoals bij de vorige aanvraag, als voorwaarde stelt dat een tweede ontsluitingsweg van 4 meter moet worden voorzien. Zij bekritiseert ook het feit dat dit advies niet gedateerd en niet ondertekend is. De verzoekende partij merkt op dat er nog steeds geen tweede ontsluitingsweg is voorzien.

Vervolgens verwijst de verzoekende partij naar het voorwaardelijk gunstig advies van Waterwegen en Zeekanaal van 14 januari 2014 waarin gesteld wordt dat geen terreinwerken binnen een afstand van 10 meter van de dijk toegelaten zijn. Deze instantie leidt uit de plannen ook af dat de toegang tot het jaagpad (voetweg) heraangelegd zal worden, maar omdat deze toegang ligt op een perceel in eigendom van de adviesinstantie, moet er eerst een vergunning voor privaat gebruik van openbaar domein aangevraagd worden.

De verzoekende partij leidt uit deze voormelde adviezen een tegenstrijdigheid af: enerzijds moet er volgens de brandweer een tweede ontsluiting voorzien worden, anderzijds stelt Waterwegen en Zeekanaal dat er geen ontsluiting via het jaagpad kan worden voorzien.

De verzoekende partij is het niet eens met de stelling van het college van burgemeester en schepenen dat het ontbreken van perceel 128L op het bericht van bekendmaking, op het aanvraagformulier, op de legende van de plannen en op het aanplakkingsbericht een materiële vergissing is die geen invloed heeft op de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. Zeker wat betreft het ontbreken van perceel 130A is de verzoekende partij niet akkoord met de stelling van een materiële vergissing. De verzoekende partij verwijst naar de weerlegging van de bezwaren waar het college van burgemeester en schepenen stelt dat dit perceel niet tot de verkaveling behoort. De verzoekende partij is van oordeel dat deze ‘fout’ nog kon hersteld worden aangezien het college reeds naar aanleiding van de ingediende bezwaren daarvan op de hoogte was en de fout dus kon hersteld worden. Dit was volgens de verzoekende partij noodzakelijk omdat er tijdens het openbaar onderzoek nog geen duidelijkheid was over perceel 130A. Door het ontbreken van deze twee percelen werd volgens de verzoekende partij de verkaveling uitgebreid en dit doet afbreuk aan het zorgvuldigheidsprincipe. Het ontbreken van deze twee percelen betekent volgens de verzoekende partij ook dat er geen enkele ontsluitingsweg voor deze verkaveling is voorzien.

De verzoekende partij vermeldt ook dat perceel 130A zich volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Tielrode bevindt in gemengd openruimtegebied waar volgens artikel 13 van de voorschriften het behoud en het versterken van de natuurwaarden voorop staat, met landbouw en recreatie als

nevengeschikte functies. De verzoekende partij meent dat het niet aangewezen is dat in een openruimtegebied een nieuwe wegenis wordt aangelegd.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij voormelde bezwaren niet zorgvuldig heeft behandeld.

De verzoekende verwijst ter ondersteuning van haar standpunt inzake de gebrekkige bereikbaarheid van de verkaveling en het ontbreken van twee loten in de aanvraag, naar de motivatienota van de tussenkomenende partij waar gesteld werd: *“De verkaveling is een verdeling van een aantal akkerland en bos die uitwegen langs de Gentstraat” en “Het terrein beschikt over slechts één ontsluitingsmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer, nl via de Gentstraat.”*

2.

De verwerende partij antwoordt, naast een algemene exceptie met betrekking tot artikel 11 Procedurereglement, in het bijzonder met betrekking tot dit middel dat zij ingevolge de op haar rustende motiveringsplicht en zorgvuldigheidsbeginsel, niet verplicht is alle grieven punt per punt te behandelen en dat zij in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

Dat de verwerende partij ten aanzien van de voetweg, de bereikbaarheid van de verkaveling en de waterproblematiek een andere visie heeft dan de verzoekende partij, betekent volgens haar niet dat haar beslissing onzorgvuldig genomen zou zijn.

3.

Ook de tussenkomenende partij roept in dat de verzoekende partij nalaat aan te duiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing geschonden zouden zijn en aan te duiden op welke wijze de bestreden beslissing deze regelgeving, voorschriften of beginselen zou schenden. Zij meent dat de verzoekende partij lijkt aan te sturen op een herbeoordeling door de Raad, waarvoor deze niet bevoegd is.

De tussenkomenende partij verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat de verleende verkavelingsvergunning betrekking heeft op *“een terrein met als adres 9140 Tielrode, Gentstraat ZN en met als kadastrale omschrijving TEMSE 4 AFD 1 TIELRODE1, sectie 8, nr(s) 0128H, 0128L, 0129, 01308, 0152, 0153A.”*

Zij verwijst tevens naar het besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2014 waarin werd aangegeven dat het kadastraal perceel tot de wegenis van de verkaveling behoorde en stelt dat de verzoekende partij bezwaarlijk kan voorhouden hiervan onwetend te zijn. Zowel tijdens het openbaar onderzoek als in administratief beroep heeft de verzoekende partij haar argumenten hieromtrent uiteengezet. Het is volgens de tussenkomenende partij dan ook duidelijk dat de verkavelingsvergunning wel degelijk over een voldoende ontsluiting naar het openbaar wegennet beschikt en de kritiek van de verzoekende partij niet gegrond is. Zowel het college van burgemeester en schepenen alsook de verwerende partij oordeelden dat zij over voldoende gegevens beschikten en niet misleid werden door de tussenkomenende partij.

Met betrekking tot artikel 13 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Tielrode, stelt de tussenkomenende partij dat het perceel met als kadastraal nummer 130A in de zone voor “gemengd openruimtegebied - Vallei Schelde & Durme” gelegen is. Dit perceel maakt dan ook geen deel uit van de verkaveling. Volledigheidshalve wijst zij erop dat door de nv Waterwegen en Zeekanaal een vergunning werd verleend voor de aanleg van een noodweg voor hulpdiensten, het plaatsen van een regenwaterafvoerleiding en een koker onder de noodweg als vluchtweg voor het water op de linkeroever van de Durme te Tielrode.

Zij is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en het zorgvuldigheidsbeginsel niet schendt.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat zij in essentie 2 elementen aanvoert ter onderbouwing van haar wettigheidskritiek onder dit eerste middel. Enerzijds is de verzoekende partij van oordeel dat de ontsluiting van de verkaveling niet rechtszeker en dus onzorgvuldig geregeld is (doordat een aantal percelen geen deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag) en anderzijds omdat er – om te voldoen aan het advies van de brandweer – een tweede ontsluitingsweg moet aangelegd worden over een van deze percelen (met name perceel 130A).

Voor wat betreft het eerste element, de rechtsonzekere en onzorgvuldige ontsluiting, herhaalt de verzoekende partij dat de bedenkingen die zij hierover in het kader van het openbaar onderzoek liet gelden niet op een afdoende manier werden weerlegd. Elementen ter weerlegging van de argumentatie van de verzoekende partij werden bovendien pas na afloop van het openbaar onderzoek aangeleverd.

Voor het tweede aspect stelt de verzoekende partij dat de vergunningsvoorwaarde om het brandweeradvies te volgen, problematisch is want enkel te realiseren als Waterwegen en Zeekanaal daarvoor een toelating geeft. Zij meent dat dit een manifeste schending van artikel 4.2.19 VCRO wanneer de uitvoerbaarheid van de vergunningsvoorwaarde afhankelijk is van een beoordeling door een andere overheid. In de veronderstelling dat dergelijke toelating toch zou verleend worden, meent de verzoekende partij dat er nog een probleem is aangezien de brandweer een tweede ontsluitingsweg vereist. Nergens is immers bepaald dat een noodweg, die dan nog aansluit op het jaagpad langs de Durme, volstaat. Dit betekent dat het perceel 130A een fundamentele rol speelt in de ontsluiting en dus vergunbaarheid van deze verkaveling.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een 'onregelmatigheid' aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan dan ook niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin kan een middel waarin enkel een 'onregelmatigheid' wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

2.

De verzoekende partij zet in essentie uiteen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de bezwaren die zij formuleerde tijdens het openbaar onderzoek en in de administratieve beroepsfase. Zij klaagt de onduidelijkheid aan met betrekking tot twee percelen die volgens haar niet in de verkavelingsaanvraag begrepen zijn (percelen 128L en 130A) en daaruit volgend, de gebrekkige ontsluitingswijze, mede gelet op het advies van de brandweer.

Uit deze uiteenzetting kan worden afgeleid dat de verzoekende partij de motiveringsplicht, en de zorgvuldigheidsplicht als onderdeel ervan, heeft aangeduid als geschonden regelgeving of beginsel van behoorlijk bestuur. Met de grief dat er een aantal feitelijke gegevens zijn die door de verwerende partij niet afdoende zijn onderzocht, duidt zij de wijze aan waarop de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt.

De verwerende en tussenkomende partij hebben dit ook – zij het in ondergeschikte orde – in deze zin begrepen.

De exceptie van de verwerende en tussenkomende partij in verband met artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit wordt verworpen.

3.

In de bestreden beslissing worden de beroepsargumenten van de verzoekende partij samengevat weergegeven. Er wordt ook verwezen naar de grief inzake de bereikbaarheid van de verkaveling. Nazicht van het beroepsschrift van de verzoekende partij van 3 juli 2014 toont aan dat de eerste beroepsgrief identiek is aan het voorliggende middel.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motivering moet afdoende zijn.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht houdt echter niet in dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, verplicht is alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde grieven of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij op uitdrukkelijke wijze de redenen opgeven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. Er kan niet ontkend worden dat de ontsluitingswijze van een verkaveling een relevant te beoordelen aspect is.

Wanneer tijdens de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat de verwerende partij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken bezwaren of grieven niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in de bezwaren en grieven niet volgt.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

4.

De Raad stelt vast dat deze bezwaren en grieven met betrekking tot de bereikbaarheid en dus ontsluitingswijze van de verkaveling op geen enkele wijze ontmoet worden door de verwerende partij in haar beoordeling. De ontsluiting van de voorgestelde verkaveling komt zelfs niet aan bod.

Het kan niet betwist worden dat de ontsluiting van een verkaveling voor 49 woningen een essentieel element vormt bij de beoordeling van de aanvraag. Deze ontsluiting dient dan, gelet op de ingediende beroepschriften, ook het voorwerp uit te maken van een afdoende motivering opgenomen in de bestreden beslissing, wat evenwel niet gebeurde.

Dit geldt des te meer gelet op de voorwaarde van een tweede ontsluiting die opgelegd wordt in de bestreden beslissing.

Klaarblijkelijk is de ontsluiting van dermate belang, dat zonder een tweede ontsluiting de bestreden beslissing niet uitgevoerd kan worden. De verwerende partij diende dan ook in de bestreden beslissing minstens de nodige motivering te vermelden omtrent een dergelijk cruciaal aspect van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen voeren terecht aan dat ook de ontsluiting, via een perceel dat geen eigendom blijkt te zijn van de aanvrager, problematisch kan zijn. Minstens moet vastgesteld worden dat de verwerende partij dit aspect van de ontsluiting niet behandelt.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de ontsluiting louter het volgende gesteld, en dit dan nog in het kader van de procedure tot verlegging van de voetweg:

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

Deze overweging kan niet beschouwd worden als een afdoend antwoord op de opgeworpen beroepsgrief.

De Raad ontwaart tevens een schending van de zorgvuldigheidsplicht, gelet op de vele onduidelijkheden omtrent deze ontsluiting.

Uit de plannen blijkt immers dat een zuidelijke ontsluiting wordt ingetekend die ligt op het perceel 130A. Dit perceel is eigendom van de nv Waterwegen en Zeekanaal. In haar advies van 14 januari 2014 stelt de nv Waterwegen en Zeekanaal:

“ ...

O.b.v. de beschikbare plannen lijkt de toegang tot het jaagpad (voetweg) heraangelegd te worden. Aangezien deze toegang op een perceel gelegen is dat in eigendom is van Waterwegen en Zeekanaal, afdeling Zeeschelde dient hiervoor vergunning voor het privaat gebruik van het openbaar domein aangevraagd en bekomen te worden (zie ook <http://www.wenz.be/n1/bedrijven/Toelatingen-Vergunningen/>).

Hiertoe dient een aparte aanvraag - voorzien van alle volgens art. 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29/3/2002 vereiste gegevens - aan Waterwegen en Zeekanaal, afdeling Zeeschelde (Lange Kievitstraat 11 1 -113 bus 44, 201 8 Antwerpen) gezonden te worden, vergezeld van gedetailleerde plannen in drievoud:

- *situatietekening op schaal 1/500e met nauwkeurige inplanting van de infrastructuur*
- *gedetailleerde uitvoeringstekening met langs en dwarsprofielen van de constructie en ankerpunten*

...”

Verder wordt volgende voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing:

“Het advies van de brandweer is strikt te volgen. De verkavelaar moet erin slagen om een tweede ontsluiting van 4 m breed op het bestaande wegennet te realiseren, zoniet zullen geen stedenbouwkundige vergunningen voor woningbouw worden afgeleverd op basis van deze verkavelingsvergunning.”

De tussenkomende partij stelt dat het perceel 130A geen deel uitmaakt van de verkaveling en dat door *“Waterwegen en Zeekanaal NV een vergunning werd verleend voor de aanleg van een noodweg voor hulpdiensten, het plaatsen van een regenwaterafvoerleiding en een koker onder de noodweg als vluchtweg voor het water op de linkeroever van de Durme te Tielrode.”*. De tussenkomende partij brengt dit stuk evenwel niet bij en vermeldt ook niet op welke datum deze beslissing werd genomen. Dit alles blijkt ook niet uit de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij haar zorgvuldigheidsplicht en motiveringsplicht schendt door de ontsluiting van de verkaveling niet naar behoren te onderzoeken op een wijze dat de verzoekende partij inzicht kreeg in de door haar ingeroepen beroepsgrievens.

Het middel is gegrond.

B. Tweede en twaalfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij het niet correct verlopen van de procedure tot verlegging van de voetweg nr. 25 aan.

Zij stelt uitdrukkelijk dat de verlegging dient te zijn goedgekeurd alvorens men het verkavelingsdossier kan behandelen. Zij verwijst daarbij onder meer naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de procedure tot afschaffing/verlegging van de voetweg 25 nog lopende is en de verkavelingsaanvraag pas in overweging kan genomen worden

op het ogenblik dat deze procedure met gunstig gevolg is doorlopen. De verzoekende partij acht de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd wat betreft haar grief inzake deze voetweg.

In een twaalfde middel stelt de verzoekende partij dat de voorwaarde om loten, die bezwaard zijn met de huidige voetweg, onbebouwbaar te verklaren tot zolang deze niet is verplaatst, twijfel creëert omtrent de uitvoering van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij beroept zich op algemene wijze op artikel 11, tweede lid, 7° Procedurereglement en stelt dat in het grootste deel van het gedinginleidend verzoekschrift de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt niet wordt uiteengezet. In bijzonder met betrekking tot voormelde beroepsgrievens voert de verwerende partij geen specifiek verweer.

3.

De tussenkomen partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing, waar gesteld wordt dat het afwachten van de procedure voor afschaffing/verlegging van de voetweg niet prioritair is. Tevens acht zij, in navolging van de verwerende partij, artikel 11, tweede lid, 7° Procedurereglement geschonden.

4.

De verzoekende partij verwijst grotendeels naar haar verzoekschrift en voegt de volgens haar geschonden regelgeving toe, met name artikel 27 en 28 Buurtwegenwet en artikel 4.2.19 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot de exceptie ten gevolge van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurereglement stelt de Raad vast dat in het middel duidelijk wordt vermeld dat een voorafgaande beslissing omtrent de afschaffing/verlegging van de voetweg vereist is alvorens kan geoordeeld worden over de verkavelingsaanvraag, waarbij ook de motivering hieromtrent in de bestreden beslissing bekritiseerd wordt. Dit vormt geenszins een opportuïteïtskritiek, doch wel een voldoende duidelijk omschreven middel omtrent de wettigheid van de bestreden beslissing. Tevens stelt de verzoekende partij dat de voorwaarde om loten die bezwaard zijn met de huidige voetweg onbebouwbaar te verklaren tot zolang deze niet is verplaatst, twijfel creëert omtrent de uitvoering van de bestreden beslissing.

2.

Het wordt niet betwist dat de verkavelingsaanvraag een verlegging van de voetweg nr. 25 vereist en dat de verlegging van deze voetweg niet werd goedgekeurd ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing.

Artikel 27 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen luidt als volgt:

“De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeke van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan.

In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens ‘s Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk”.

Artikel 28 van dezelfde wet bepaalt het volgende:

“Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelfde ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.”

Uit de samenlezing van deze bepalingen volgt dat de gemeenteraad het nut van de afschaffing van een buurtweg beoordeelt, maar dat de beslissing aan de verwerende partij toekomt. De verwerende partij treedt daarbij niet op als toezichthoudende overheid maar oefent een beslissingsrecht uit.

Artikel 4.2.25 VCRO bepaalt:

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

Onder de “wegen” worden ook de buurtwegen begrepen, die evenwel onder de toepassing vallen van de buurtwegenwet.

Indien er in de verkavelingsvergunning sprake is van, enerzijds, de aanleg van een nieuwe wegenis en, anderzijds, van een verbreding, wijziging of afschaffing van een buurtweg, moeten de aangehaalde decretale bepaling en de buurtwegenwet cumulatief worden toegepast.

Een “besluit over de zaak van de wegen” in de zin van de aangehaalde decretale bepaling veronderstelt in die omstandigheid zowel een beslissing van de gemeenteraad over het nieuwe tracé, als een beslissing van de verwerende partij over, naargelang het geval, de verbreding, wijziging of afschaffing van de bestaande buurtweg. De “beslissing over de zaak van de wegen” is, in geval van een verbreding, wijziging of afschaffing van een buurtweg, bijgevolg slechts volkomen wanneer ook alle door de buurtwegenwet voorgeschreven formaliteiten zijn vervuld. Uit de aangehaalde decretale bepaling blijkt voorts dat de “beslissing over de zaak van de wegen” moet worden genomen vooraleer de verwerende partij beslist over de verkavelingsvergunning.

Uit het bovenstaande volgt dat de verwerende partij niet bevoegd is om de bestreden verkavelingsvergunning te verlenen alvorens zij een beslissing heeft genomen over de verlegging van de voetweg nr. 25.

De opgelegde voorwaarde, met name “de loten bezwaard met de huidige voetweg zijn onbebouwbaar tot zolang de voetweg niet is verplaatst”, doet aan het bovenstaande geen afbreuk.

Deze voorwaarde is immers in strijd met artikel 4.2.19 VCRO, dat stelt dat voorwaarden de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mogen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten, in voorkomend geval, ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba ANTWERPSE MACHINESTEENBAKKERIJ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in 52 kavels (49 eengezinswoningen + drie parkeerplaatsen) met aanleg van nieuwe wegenis op de percelen gelegen te Tielrode, Gentstraat en met als kadastrale omschrijving 4^{de} afdeling, sectie B, nrs. 0128H, 0128L, 0129, 0130B, 0152, 0153A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 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 275 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 21 maart 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS