

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0910  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0389/A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Ingrid VILEYN</b> , wonende te 8340 Moerkerke (Damme), Edward Steyaertstraat 17
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de bvba <b>BOUWONDERNEMING GINO FEYS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Guy BAELDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8460 Oudenburg, Brugsesteenweg 84

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme van 8 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van grond in 10 loten op de percelen gelegen te 8340 Moerkerke, Algonquinstraat 2 – Visserstraat 82C met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 0653L en 0654B2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 13 juni 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 september 2017.

Verzoekende partij, in eigen persoon, voert het woord. Advocaat Guy BAELDE voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 3 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het “verkavelen van grond in 10 loten” op de percelen gelegen te 8340 Moerkerke (Damme), Algonquinstraat 2 – Visserstraat 82C.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met als overdruk een reservatiezone voor de verbreding van de Schipdonkvaart. De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in deze reservatiezone.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 mei 2015 tot en met 16 juni 2015, worden negen bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partij.

De nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen adviseert op 19 mei 2015 voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden luiden als volgt:

“ ...

- *Na een voorafgaandelijke controle van de bekleding van de leiding in opdracht van NMP, zal de Bouwheer van de verkaveling instaan voor het aanbrengen van een mechanische bescherming boven de leiding. Deze mechanische bescherming bestaat uit betondallen die 30 cm boven de leiding geplaatst worden, t.h.v. de kruising van de leiding en de weg(en) (af te stemmen met NMP);*
- *De minimale tussenafstand van 30 cm tussen onze leiding en andere impetranten (riolering, kabels, ...) moet ten allen tijde gehandhaafd worden;*
- *Onze “Algemene voorschriften en veiligheidsvoorwaarden” (zie bijlage) moeten integraal deel uitmaken van de verkavelingsvergunning en dienen bijgevolg strikt nageleefd te worden;*
- *Volgende aanpassingen dienen te gebeuren aan het document Stedenbouwkundige voorschriften verkaveling dd. 31/03/2015:*
  - *1.3 Bestemming niet bebouwd gedeelte: Loten 4, 5, 6, 7, 8 en 9 doorkruist door de ondergrondse transportleiding worden bezwaard door een erfdienstbaarheid verbonden aan deze leiding;*
  - *3.3 Niet bebouwd gedeelte: De beperkingen geformuleerd voor loten 4, 5, 8 en 9 zijn ook van toepassing op de loten 6 en 7;*

- 3.4 Afsluitingen: De beperkingen geformuleerd voor loten 4, 5, 8 en 9 zijn ook van toepassing op de loten 6 en 7
- Ontvangstput RS ter hoogte van ontvangstput D5 kan geplaatst worden, aan de rand van de voorbehouden zone
- ...

Farys adviseert op 22 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Oostkustpolder adviseert op 8 juni 2015 voorwaardelijk gunstig. Na aanpassing van de plannen adviseert zij op 30 juli 2015 gunstig.

De nv Waterwegen en Zeekanaal adviseert op 23 juni 2015 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Knokke-Heist adviseert op 27 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad niet te achterhalen datum voorwaardelijk gunstig:

- “ ...
- De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor het bekomen van een vergunning mits:*
- *voldaan wordt aan volgende voorwaarden in het advies van 19 juni 2015 van de brandweer, als bijlage bij de vergunning gevoegd:*
    - *Het plaatsen van hydranten (minimum debiet van 1.000 liter /minuut, en zoals beschreven in de Ministeriële omzendbrief Binnenland se Zaken, 14 oktober 1975).*
    - *In bebouwde kom is de maximale afstand tussen de hydranten 100 meter. Exacte inplanting der hydranten kan best in overleg met waterbedrijf besproken.*
    - *Wegen met een "berijdbare "breedte — zonder geparkeerde auto's — van minstens 4 (vier) meter, een draagvermogen van minstens 15 (vijftien) ton, en een minimale vrije hoogte van 4 meter.*
  - *de aanvraag aan te passen aan de voorwaarden in het advies van 8 juni 2015 van de Oostkustpolder; het aangepast plan is in viervoud te bezorgen en kan slechts afgestempeld worden na gunstig advies van de Oostkustpolder*
    - *voldaan wordt aan de voorwaarden in het advies van 19 mei 2015 de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen NV, dat als bijlage bij de vergunning zal gevoegd worden,*
  - *te voldoen aan artikel 27 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid,*
  - *aanpassing en aanvulling van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punt:*
    - *de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen en aan te vullen overeenkomstig het luik 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening' en in viervoud te bezorgen ter afstempeling;*
  - *met betrekking tot de bomen in de groenzone:*
    - *er dient gekozen voor de vrij uitgroeïende Carpinus Betulus, in plaats van de voorgestelde Carpinus Betulus Fastigiata;*
    - *de bomen dienen geplant in het eerste plantseizoen na het voltooien van de wegenwerken;*
    - *bij uitval dienen de bomen vervangen.*
  - *de voorschriften van het Vlarebo te volgen:*
- Zowel:*

- het grondverzet op de plaats van uitgraving,
- het grondverzet op de plaats van bestemming van de bodem,
- de normen en gebruiksmogelijkheden van de bodem,
- het grondverzet en vervoer van de uitgegraven bodem,
- het grondverzet en de opslag van de uitgegraven bodem moeten voldoen aan de voorwaarden van het Vlarebo, uitvoeringsbesluit goedgekeurd op 14 december 2007, gepubliceerd op 22 april 2008.

Op eenvoudige vraag zijn de nodige documenten/bewijsstukken voor te leggen.

- Overeenkomstig het decreet op de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) is de vondstmeldingsplicht van toepassing, dit houdt o.a. in dat eventuele archeologische vondsten dienen aangegeven te worden en dat de vindplaats toegankelijk dient gesteld te worden voor archeologisch onderzoek.

- Nutsleidingen

Alle werken voor de nutsvoorzieningen uit te voeren zoals gevraagd door de diverse nutsmaatschappijen. Adviezen als bijlage bij de vergunning gevoegd. Eventuele kosten voor zover ze niet gedragen worden door de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de verkavelaar.

- Borgstellingen

De gebruikelijke borgstellingen te doen voor zover de verkavelaar loten verkoopt voor alle werken zijn uitgevoerd of betaald.

Aan de verkavelaar wordt meegedeeld dat hij zich ervan bewust dient te zijn dat het risico op onteigening met afstand van meerwaarde reëel is. D.w.z. dat de werken die onderwerp uitmaken van de huidige aanvraag niet vergoed zullen worden. Men dient er rekening mee te houden dat men bij verbreding van het kanaal de infrastructuur gedeeltelijk zal moeten verwijderen.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 september 2015 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“...

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet integraal gevolgd. De beoordeling van de bezwaren a en b wordt aangevuld en er wordt een voorwaarde opgelegd.

*Bouwwolume.*

Het betreft hier bescheiden woningen met twee bouwlagen, kroonlijsthoogte maximum 6 m. Deze zijn aanvaardbaar in een dorp.

Ook in de aanpalende verkaveling VK 9/1995 waarin de woningen Edward Steyaertstraat gelegen zijn, zijn twee bouwlagen en dak toegelaten : nr. 16 heeft twee bouwlagen, nr. 17 heeft één tot twee bouwlagen.

Uit de voorschriften blijkt dat op lot 8 een woning van slechts één bouwlaag wordt toegelaten met een maximum kroonlijsthoogte van 3,5 m. In een voorwaarde van de vergunning wordt opgelegd de loten 6 en 7 te herleiden tot één lot zodat ook voor dat ene lot kan worden opgelegd dat slechts één bouwlaag is toegelaten met een maximum kroonlijsthoogte van 3,5 m. Op die wijze wordt de visuele impact gezien vanaf de woningen E. Steyaertstraat beperkt en wordt voldoende tegemoet gekomen aan het bezwaar.

*Conclusie:*

- *Bebouwing is niet uit te sluiten, mede gezien de ligging in woongebied.*
- *De loten zijn voldoende ruim in vergelijking met de gangbare normen.*
- *Twee bouwlagen zijn aanvaardbaar, behalve voor de loten 6, 7 en 8. Om één bouwlaag mogelijk te maken dienen loten 6 en 7 samengevoegd.*

*De bezwaren a en b zijn ongegrond of er wordt voldoende aan tegemoet gekomen door de opgelegde voorwaarde over de loten 6 en 7.*

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt aangevuld, meer bepaald met betrekking tot de beoordeling van :*

*Bezetting - Ruimtegebruik - Bouwdichtheid*

*Het betreft 10 woningen op een oppervlakte van 5965 m<sup>2</sup> of 1676 woningen per ha. Om de openheid te respecteren in het overgangsgebied naar de vaarten is het aangewezen dat de bouwvrije zijstroken van het plan werkelijk bouwerij blijven en de tuinen werkelijk tuin blijven met uitzondering van een beperkt tuinhuis of berging. Bovendien moeten de loten 6 en 7 herleid worden tot één lot zodat het mogelijk wordt de hoogte te beperken tot één bouwlaag.*

*Het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften dienen in die zin opgesteld/aangepast en toegepast.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partij en de heer Laurens GOUDESEUNE op 13 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2015 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te verlenen. Hij adviseert:

*“ ...*

*De gevraagde verkavelingswijziging doorstaat aldus de toets met alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria, mits een beperkt aangepast plan in toepassing van artikel 4.3.1§1 VCRO wordt ingediend die invulling geeft aan de hierboven vermelde opmerkingen m.b.t. de ruimtelijke ordeningscriteria 'bouwdichtheid', 'schaal', 'ruimtegebruik', 'hinder', 'bodemreliëf' en 'veiligheid'. Het is aan aanvrager om (bvb. n.a.v. de hoorzitting) een oplossing aan te reiken m.b.t. deze tekortkomingen.*

*Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan overeenkomstig artikel 4.3.1§1 VCRO de vergunning afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Er wordt geoordeeld dat een, aanpassing van de plannen hier mogelijk is gezien de opmerkingen geen globale wijziging van de verkavelingsopties met zich meebrengen en ook voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in dit artikel, m.n.:*

1. de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening (hieraan wordt voldaan);
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 (het gaat zowel om aanpassingen die voortvloeien uit het openbaar onderzoek als bijkomstigheden);
3. de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee (De rechten van de omwonenden worden niet miskend)

#### 4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van bouwgronden (max. 10 kavels) en de aanleg van bijhorende wegenis.

In algemene zin zorgt de invulling van dit stuk bouwgrond met nieuwe loten voor woningbouw voor een toekomstige ruimtelijke situatie die zowel vanuit planologisch (woongebied deels met overdruk "reservatiezone voor aan te leggen waterweg") als stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden is op deze locatie.

Zowel aanvrager als toekomstige bouwheren dienen evenwel gewezen te worden op het risico aangaande de "afstand van meerwaarde" bij een eventuele toekomstige onteigening. Dit heeft vooral van belang op de zone aansluitend bij de Algonquinstraat en niet op de woningbouwpercelen zelf.

Op het verkavelingsplan worden geen loten aangeduid voor "bescheiden woningbouw" in toepassing van het Grond- en panden decreet, wat nochtans verplicht is.

Teneinde tevens een ruimtelijk kwalitatief project te garanderen is het wenselijk om een aantal aanpassingen door te voeren aan het verkavelingsplan met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, m.n.:

- De door het stadsbestuur opgelegde samenvoeging van de loten 6 en 7 te implementeren op het verkavelingsplan zelf;
- Het gabarit van alle woningen in de verkaveling te beperken tot maximum 1 volwaardige bouwlaag en een dakverdieping;
- Het beperken van de mogelijkheid voor dakkapellen of standsvenster tot de voor- en achtergevel van de woningen;
- Het formuleren van een maximale nokhoogte voor hoofdgebouwen;
- Het aanpassen van de voorschriften inzake bodemreliëf m.b.t. de aan te leggen ontsluitingsweg;
- Het aanpassen van de voorschriften zoals geformuleerd in het advies van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv.

Zowel de gewenste aanpassingen t.a.v. het Grond- en panden decreet als t.a.v. het plan en de bijhorende voorschriften komen in aanmerking voor zgn. "beperkt aangepast plan" in toepassing van art.4.3.1§1 VCRO.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep ongegrond te verklaren en de verkaveling te verlenen mits:

- *Aangepaste plannen worden bezorgd die een vertaling zijn van de hierboven gestelde opmerkingen en randvoorwaarden m.b.t. de invulling van het grond- en pandendecreet en de goede plaatselijke aanleg;*
- *De adviezen van de brandweer dd. 15-7-2015 en de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv dd. 19-5-2015 na te leven;*
- *De voorwaarden inzake Vlarebo en de gebruikelijke borgstellingen zoals opgelegd door het schepencollege te hernemen.*

...

Na de hoorzitting van 15 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 januari 2015 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Op grond van artikel 4.2.17§2 van de VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met wegeniswerken een beslissing van de gemeenteraad nodig over "de zaak van de wegen". Deze beslissing werd genomen op 27/8/2015, waardoor het dossier voldoet aan deze decretale vereiste.*

*Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woongebied, deels met overdruk "reservatiezone voor aan te leggen waterweg". De nieuw te realiseren woningen zijn echter buiten deze zonering gelegen, de nieuwe ontsluitingsweg en de aansluiting met de. Algonquinstraat en een deel van de nieuw aan te leggen gracht zijn wel in deze reservatiestrook gelegen.*

*M.b.t. de gedeeltelijke ligging in een reservatiestrook is in eerste instantie artikel 4.3.8 §2 VCRO van toepassing:*

...

*Waterwegen en Zeekanaal nv liet in haar advies het volgende weten:*

...

*De aanvraag is aldus verenigbaar met deze bepaling rond reservatiestroken in de VCRO, zodat ook mag geoordeeld worden dat de aanvraag strookt met de gewestplanzonering. Het lijkt niettemin belangrijk dat zowel aanvrager als toekomstige bouwheren nog eens expliciet gewezen worden op het risico aangaande de "afstand van meerwaarde" bij een eventuele toekomstige onteigening. Het is echter niet vereist dat dit, zoals de beroepers vragen, wordt opgenomen in de voorschriften. De toekomstige bouwheren/eigenaars zullen voldoende worden ingelicht door de notaris en door de vermelding ervan in deze verkavelingsvergunning.*

*Voorliggende verkaveling i.f.v. 10 bijkomende woningen met te realiseren weg voor autoverkeer is verenigbaar met de grondbestemming woongebied ingevolge het gewestplan.*

*Voorts dient toepassing te worden gemaakt van het decreet grond- en pandenbeleid. Voorliggende aanvraag voorziet immers in een verkaveling van 10 loten en is groter dan 0,5ha (DGPB, art. 4.2.1.).*

*Bij zijn arrest nr.145/2013 van 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof wezenlijke onderdelen van het decreet vernietigd, waaronder de regeling m.b.t. de sociale lasten. De regeling m.b.t. de bescheiden last blijft evenwel bestaan (!) én blijft verbonden met de sociale lastenregeling (in die zin dat bij de berekening van de bescheiden last dient rekening te worden gehouden met de opgelegde sociale last).*

*De decreetgever heeft opgelegd dat verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woning, of met een grondoppervlakte groter • dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten van rechtswege een last inzake de bescheiden woningen moet worden verbonden:*

#### *Artikel 4.2.1 DGPB*

*...*

*Er is dus van rechtswege een bescheiden last aan voorliggende verkavelingsaanvraag verbonden. In casu bedraagt de minimum sociale last 0 woonentiteiten en de minimum bescheiden last aldus 2 woonentiteiten.*

*Volgens DGPB art.4.2.6 §3 dient in het buitengebied uitgegaan van een verdichtingsnorm van 25 tot 35 woningen per hectare:*

*...*

*Gezien het (cf. omzendbrief RW/2010/01) om netto-dichtheden moet gaan komt dit in casu neer op een gemiddelde perceelsoppervlakte van 286m<sup>2</sup> (10:000m<sup>2</sup>:35) tot 400m<sup>2</sup> (10:000m<sup>2</sup>:25).*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat er, voldoende loten in aanmerking komen om te worden aanzien als bescheiden lot maar dat het wenselijk is om deze loten ook effectief zo aan te duiden op de plannen. De aanvrager heeft het verkavelingsplan dan ook aangepast en lot 1 en 2 uitdrukkelijk aangeduid als loten voor bescheiden woonaanbod.*

*Het is duidelijk dat het louter om een verduidelijking gaat en dat er dus sprake is van een beperkt aangepast plan. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had immers al opgemerkt dat er een aantal loten voldoen aan de criteria van bescheiden woonaanbod en dat het aan de aanvrager is om twee loten hiervan uitdrukkelijk als bescheiden woonaanbod aan te duiden.*

*Beroeper merkt tenslotte op dat het plan bestaande toestand onvoldoende gedetailleerde informatie bevat omtrent de te rooien bomen. Op de plannen kan echter worden vastgesteld welke bomen worden gerooid en ook de diameter staat duidelijk vermeld op het plan. Er is dus geen sprake van een onduidelijkheid waardoor de aanvraag niet zou kunnen worden beoordeeld. De deputatie beschikt over alle gegevens om in alle redelijkheid de aanvraag te kunnen beoordelen.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag kan ingevolge de bebouwingsmogelijkheden leiden tot een bijkomende verharde oppervlakte en bijkomend horizontale dakoppervlakte en ondoorlaatbare verharding.*



*Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de verkaveling buiten "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen m.u.v. enkele beperkte oppervlaktes palend aan de tuinen van de woningen Edward Steyaertstraat 16 en 17 alsook enkele kleine oppervlaktes t.h.v. de te dempen gracht centraal in de verkaveling.*

*Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de gránd kan infiltreren.*

*Door de Oostkustpolder, waterbeheerder van dit binnengebied, werd op 8-6-2015 een voorwaardelijk gunstig en op 30-7-2015 een gunstig advies (dit laatste advies na aangepaste plannen na overleg met landmeetkantoor Decoster bvba) uitgebracht. Er mag derhalve van uitgegaan worden dat de voorziene watertechnische maatregelen voldoende zijn om schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden. De opmerking van beroeper omtrent de slechte waterhuishouding wordt derhalve niet bijgetreden. De deskundige ter zake, de Oostkustpolder, heeft immers een gunstig advies uitgebracht waardoor de deputatie in alle redelijkheid kan oordelen dat er geen negatieve effecten zullen zijn op de waterhuishouding.*

*De beroepers wijzen er op dat er bij een mogelijke verbreding van het kanaal, de nieuwe gracht terug verdwijnt en dat er aldus problemen met de waterhuishouding kunnen ontstaan. Uit het advies van Waterwegen en Zeekanaal blijkt dat ze geen enkele intentie hebben om het kanaal in de komende vijf jaar te verbreden. Ook de Oostkustpolder is gunstig, waardoor de deputatie kan oordelen dat de aanvraag op dit moment geen negatieve schadelijke invloed zal hebben op de waterhuishouding. Bovendien dient de deputatie geen rekening te houden met mogelijke hypothesen die in de verre toekomst eventueel kunnen worden uitgevoerd. Op het moment dat dit effectief zal worden gerealiseerd, kan nagegaan worden hoe het verlies van de gracht kan worden opgevangen. Het feit dat beroeper zich verzet tegen het verbreden van de aanpalende gemeenschappelijke gracht (de verbreding zou een verzwaring van een erfdiensbaarheid inhouden als gevolg van een groter waterdebiet in de te verbreden gracht...) betreft in feite een burgerrechtelijke aangelegenheid, waar in essentie geen rekening mee moet gehouden worden. Geschillen over burgerlijke rechten maken immers geen deel uit van de beoordeling van een verkavelingsaanvraag. Een vergunning wordt immers steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 §1 VCRO). Deze burgerlijke discussie staat het verlenen van een vergunning niet in de weg en kan volledig losgekoppeld worden van de vergunning.*

*Verder dient de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004) getoetst bij elke individuele aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen de contouren van de verkaveling.*

*Indien in de toekomst bij individuele vergunningsaanvragen wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar zal zijn. De watertoets is derhalve positief.*

## 5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant- tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals "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'.*

*Gezien geen BPA of RUP van toepassing is, zijn vermelde criteria toe te passen. De verkavelingsaanvraag is relevant wat betreft de aspecten "functionele inpasbaarheid", "ruimtegebruik", "schaal", "bouwdichtheid", "visueel-vormelijke elementen", "mobiliteitsirnpact" en "hinderaspecten".*

*Inzake "functionele inpasbaarheid" zijn de (max.) 10 bijkomende woningen op deze locatie inpasbaar in deze woonomgeving. M.b.t. het bouwen in tweede bouwlijn van de Algonquinstraat, de Visserstraat en de Edward Steyaertstraat wordt geoordeeld dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdedigbaar is gelet op de beschikbare oppervlakte aan bouwgrond en de ruimtelijke configuratie ervan (ca. 70m breed tot 110m diep). De opmerking van beroepers daaromtrent wordt derhalve niet bijgetreden. Vanuit een zuinig en duurzaam ruimtegebruik en het aanwezige potentieel aan bouwgrond is het zelfs logisch en wenselijk dat dit binnengebied een invulling krijgt met bijkomende woningen. Het invullen van dit gebied kan immers gemotiveerd worden binnen een algemeen gewenst streven naar een zuinig (en aldus duurzaam) ruimtegebruik van beschikbare bouwgronden. Vanuit het in de hand houden van de ruimtelijke dynamiek in dit binnengebied is het tevens positief dat geen andere functies worden toegelaten. De aanvraag is aldus wel degelijk functioneel inpasbaar in het bebouwde weefsel van Moerkerke.*

*M.b.t. de voorziene "bouwdichtheid" wordt vastgesteld dat de nieuw gecreëerde oppervlaktes wel variëren maar wel afgestemd zijn op de omgevende percelen (dit laatste is vast te stellen op de kadastrale plannen). De voorziene perceelsoppervlaktes vormen derhalve geen uitzondering zodat zich wat dit aspect betreft geen probleem stelt. M.b.t. de door het stadsbestuur opgelegde samenvoeging van de loten 6 en 7 (een ingreep die ruimtelijk verdedigbaar is gezien daarmee rekening gehouden wordt met de bezwaren van omwonenden), stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voor om dit aan te passen in een nieuw plan en dit niet op te leggen via een voorwaarde. De aanvrager is aan deze opmerking tegemoet gekomen en heeft aangepaste plannen ingediend waarbij lot 6 en 7 zijn samengevoegd tot lot 6'.*

*M.b.t. de aspecten "schaal", "ruimtegebruik" en "hinder" heeft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt dat het voorzien 2 volwaardige bouwlagen niet wenselijk is. Ook aan deze opmerking is de aanvrager tegemoet gekomen door de voorschriften aan te passen. Het gabarit is nu voorgeschreven als één bouwlaag met maximum kroonlijsthoogte van 3,25m en een nokhoogte van 10m. Dergelijke hoogtes zijn zeker niet vreemd in de stedenbouw en zijn ook niet overdreven.*

*De beroepers delen deze mening niet en stellen dat dit veel te hoog is. Gelet op de huidige energienormen en de eis naar doorgedreven isolatie is de kroonlijsthoogte van 3,25m*

verantwoord en niet buitensporig. Ook de nokhoogte is niet overdreven, 10m is een veel voorkomende nokhoogte. Bovendien verduidelijken de beroepers niet waarom dit echt werkelijk te hoog is en onaanvaardbaar. De omgeving wordt op dit moment gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningen waarbij zowel één bouwlaag als twee bouwlagen voorkomen. De nokhoogte varieert dus enorm in de omgeving, door een nokhoogte van maximum 10m vast te stellen wordt absoluut geen afbreuk gedaan aan de omgeving.

De oorspronkelijke voorschriften bevatten geen vermelding omtrent dakkappen en standvensters. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft hierover dan ook een opmerking en zelfs suggestie gedaan. De aanvrager is dit gevolgd en heeft in de stedenbouwkundige voorschriften uitdrukkelijk opgenomen dat dakkappen en standvensters enkel mogelijk zijn in de voor- en achtergevel.

Wat betreft de toegelaten oppervlakte van 20m<sup>2</sup> bijgebouw (een probleem dat werd opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek) wordt geoordeeld dat een stedenbouwkundig te verantwoorden "ruimtegebruik" en "schaal" inhoudt, dat de toegelaten oppervlakte conform de functies en de maatvoering/gabarit van de omliggende bebouwing is.

M.b.t. het aspect "bodemreliëf" wordt in artikel 3.1 van de voorschriften bepaald dat "reliëfwijzigingen niet worden toegestaan", een aspect dat op zich positief is gezien artificiële ingrepen aári de grond in dit binnengebied niet wenselijk zijn. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had wel een opmerking omtrent hoe de hoogte zal bepaald worden, aan de hand van welk punt zal dit berekend worden. De voorschriften zijn aangevuld waarbij verduidelijkt wordt het hoogtepil van de as ter hoogte van het midden van het betrokken lot als referentiepeil wordt gebruikt. Met betrekking tot het wegentracé kan de deputatie enkel verwijzen naar de beslissing van de gemeenteraad van 27 augustus 2015.

Vanuit "visueel-vormelijk" oogpunt zullen de bijkomende woningen in dit binnengebied geen afbreuk doen aan het esthetisch karakter van deze, residentiële omgeving. De opgenomen stedenbouwkundige voorschriften bieden voldoende garanties dat de toekomstige residentiële omgeving op een esthetische wijze zal ingericht worden en dit zowel wat betreft de bebouwde- als de onbebouwde delen. Zo wordt bepaald dat minimum 2/3 van de niet bebouwde delen als tuin dient ingericht"(waardoor een groene inrichting nagestreefd wordt) en dient de verschijningsvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen eigentijds en in harmonie te zijn met de omgeving (wat een kwalitatieve verschijningsvorm tegemoet komt).

Inzake het "cultuurhistorisch aspect" kan verwezen worden naar het gunstig standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed op 1 juni 2015 waarin gesteld wordt dat "er geen bezwaar is vanuit standpunt Onroerend Erfgoed".

M.b.t. de "mobiliteitsimpact" zorgt de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg alsook de Algonquinstraat waarop deze nieuwe weg aantakt, voor een volwaardige ontsluiting (met voldoende brede wegprofielen) voor zowel zwakke weggebruikers als gemotoriseerd verkeer. Het is tevens positief dat er intern de verkaveling aandacht is voor parkeervoorzieningen zowel individueel als gegroepeerd. De 10 bijkomende woningen zullen geen aanleiding geven tot verkeersoverlast voor de omgeving. Inzake mobiliteit zijn er aldus geen problemen te verwachten. M.b.t. de opmerking van beroeper dat "de

aantakking op de Algonquinstraat reeds werd gerealiseerd op het terrein" (waardoor het college volgens beroeper zagezegd 'voorbedacht' zou zijn t.a.v. voorliggende woonontwikkeling) kan opgemerkt worden dat dit geen stedenbouwkundig probleem vormt. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar vindt het jammer dat er geen fysieke doorsteek wordt gerealiseerd voor het zacht verkeer naar de Visserstraat en de Edward Steyaertstraat. De deputatie oordeelt dat de afwezigheid van dergelijke doorsteek geen invloed heeft op het verlenen van de vergunning. De mobiliteit wordt goedgeorganiseerd en met het huidige wegentracé wordt de veiligheid van elke weggebruiker gegarandeerd.

Inzake "veiligheid" kan melding gemaakt worden van de voorwaardelijk gunstige adviezen van de brandweer dd. 15-7-2015 (t.a.v. diverse brandveiligheidsaspecten) enerzijds en de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv dd. 19-5-2015 (m.b.t. de integratie van de bestaande gaspijpleiding) anderzijds. Het is aangewezen om in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO de opgelegde maatregelen als voorwaarden op te nemen in de vergunning. In het advies van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv worden tevens nog een aantal voorstellen gedaan m.b.t. de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften. De aanvrager heeft de voorschriften aangepast teneinde • de opmerkingen te verwerken. In de stedenbouwkundige voorschriften is nu uitdrukkelijk opgenomen dat de loten die doorkruist worden door de pijpleiding (loten 4, 5, 6', 7, 8 en 9) bezwaard worden door een erfdiensbaarheid. Ook het lot 6' is opgenomen in de voorschriften omtrent het niet bebouwd gedeelte en omtrent de afsluitingen.

De voorwaarden van de brandweer worden uitdrukkelijk overgenomen in deze vergunning. De gevraagde verkavelingswijziging doorstaat aldus de toets met alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria, mits een beperkt aangepast plan in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO wordt ingediend die invulling geeft aan de hierboven vermelde opmerkingen m.b.t. de ruimtelijke ordeningscriteria 'bouwdichtheid', 'schaal', 'ruimtegebruik', 'hinder', 'bodemreliëf' en 'veiligheid'.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 VCRO de vergunning afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Er wordt geoordeeld dat een aanpassing van de plannen hier mogelijk is gezien de opmerkingen geen globale wijziging van de verkavelingsopties met zich meebrengen en ook voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in dit artikel, m.n.:

1. de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt voldaan, de aanpassingen zijn immers net gebeurd om tegemoet te komen aan de opmerkingen omtrent de goede ruimtelijke ordening (zoals de bouwhoogte en de veiligheid).
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. Het gaat zowel om aanpassingen die voortvloeien uit het openbaar onderzoek als bijkomstigheden.
3. de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. De rechten van de omwonenden worden niet miskend. De beroepers hebben het aangepast plan ook kunnen bekijken en hun opmerkingen aan de deputatie bezorgd. Er zijn echter geen dermate ingrijpende aanpassingen gebeurd waarvoor een nieuw openbaar

*onderzoek dient te gebeuren. De aanpassingen komen net tegemoet aan de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek; de bouwhoogte, de veiligheid,...*

#### **5D CONCLUSIE**

*..*

*Zowel aanvrager als toekomstige bouwheren dienen evenwel gewezen te worden op het risico aangaande de "afstand van meerwaarde" bij een eventuele toekomstige onteigening. Dit heeft vooral van belang op de zone aansluitend bij de Algonquinstraat en niet op de woningbouwpercelen zelf.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had voorgesteld om volgende aanpassingen uit te voeren;*

*...*

*Zowel de gewenste aanpassingen t.a.v. het Grond- en panden decreet als t.a.v. het plan en de bijhorende voorschriften komen in aanmerking voor zgn. "beperkt aangepast plan" in toepassing van art.4.3.1 §1 VCRO. De aanvrager heeft het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften aangepast zodat voldaan is aan alle opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Daardoor zijn ook een groot deel van de bezwaren van de omwonenden weggewerkt.*

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de verkavelingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:*

- De adviezen van de brandweer dd. 15-7-2015 en de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv dd. 19-5-2015 na te leven;*
- De voorwaarden inzake Vlarebo en de gebruikelijke borgstellingen zoals opgelegd door het schepencollege te hernemen.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel in dat de watertoets onvoldoende beoordeeld is door de verwerende partij. Zij licht toe:

*“ ...*

*1a. Doch, op vlak van de watertoets / bodemreliëf verzocht de Deputatie, op voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, aan de verkavelingsaanvrager om o.a. het volgende op te nemen in een “beperkt aangepast plan”: “Het aanpassen van de voorschriften inzake bodemreliëf m.b.t. de aan te leggen ontsluitingsweg;”*

*De verkavelingsaanvrager heeft hieraan geen gevolg gegeven! Bijgevolg noteert de Deputatie in haar beslissing op pagina 11, 4° alinea: “Met betrekking tot het wegentracé kan de deputatie enkel verwijzen naar de beslissing van de gemeenteraad van 27 augustus 2015.”*

*Op pagina 13, 3° alinea van de beslissing concludeert de Deputatie ten onrechte: “De aanvrager heeft het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften aangepast zodat voldaan is aan alle opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.” Vervolgens verklaart zij ons beroep ongegrond en wordt de verkavelingsvergunning ten onrechte verleend.*

*... ”*

*Een verbreding van de gemeenschappelijke gracht zal leiden tot een groter regenwaterdebiet in de gracht. Dit regenwater van de gracht komt uiteindelijk terecht, via een overloop onder onze tuin, in de riolering van de Edward Steyaertstraat. De Edward Steyaertstraat heeft echter geen gescheiden rioleringssysteem. Bij veel regen wordt de riolering van de Edward Steyaertstraat overbelast met overstromingsgevaar tot gevolg. De Edward Steyaertstraat is het laagst gelegen punt van Moerkerke. De gracht is mede-eigendom van de eigenaars van de aan de vergunde verkaveling grenzende bebouwde percelen in de Edward Steyaertstraat en Vissersstraat. Bovendien zullen de overlopen van de regenwaterputten van zes huizen van de verkaveling in deze gemeenschappelijke gracht terecht komen.*

*Om wars van het uitdrukkelijk niet-akkoord ten aanzien van de verbreding van de gracht door alle vijf de aanpalende mede-eigenaars van de gracht, toch de verkavelingsaanvraag goed te keuren, maakt de stad Damme en de Deputatie zich medeplichtig aan een bewuste huisvredebreuk ten aanzien van alle aanpalende mede-eigenaars van de gracht, evenals ten aanzien van alle inwoners van de Edward Steyaertstraat, want het water van de te verbreden gracht loopt over in de ongescheiden riolering van de Edward Steyaertstraat, een straat waar nu al wateroverlast is (water in tuinen, opborrelende wc's, baden en douches, soms rioolgeur in huizen). Anderzijds had de stad Damme en de Deputatie de betreffende bewoners kunnen beschermen als een goede huisvader door, rekening houdend met hun uitdrukkelijk niet-akkoord met de verbreding van de gracht van de aanpalende eigenaars, de verkavelingsaanvraag af te keuren.*

*... ”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*De Deputatie heeft omzichtig nagegaan of er enige negatieve impact zou bestaan op het watersysteem, bvb een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.*

*De waterbeheerder van dit gebied, de Oostkustpolder heeft een gunstig advies afgeleverd. Aanvankelijk was dit advies voorwaardelijk gunstig, maar na aangepaste plannen die in overleg met de landmeter van mijn verzoekster werden bekomen, werd het advies geheel gunstig bevonden.*

*De voorschriften van het Decreet Integraal waterbeleid van 18 juli 2003 werden dus volledig nageleefd.*

*De eiseres stelt dat de voorschriften van inzake het bodemrelief met betrekking tot de aan te leggen ontsluitingsweg niet zou zijn aangepast.*

*Dit is niet correct. De plannen werden wel degelijk aangepast naar aanleiding van de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, de hoogte van het maaiveld staat overal op de plannen aangegeven. Dat het midden van de weg iets hoger ligt dan het maaiveld is bijzonder logisch.*

*De Deputatie heeft overigens dit aangepast plan aangehecht aan de vergunning.*

*De discussie die de eiseres poogt te voeren is dus incorrect. De wettelijke procedure werd gevolgd en geen enkele regel of voorschrift werd overschreden.*

*In éénzelfde adem wordt door eiseres de verbreding van de gracht genoemd. Ook de aanpassing van de gracht werd mee in het advies van de Oostkust Polder voorzien en correct geacht, mits aanpassing van de grachtprofielen.*

*Op 01.07.2015 werden de plannen aangepast met oog op de verbreding van deze grachtprofielen en dit ingevolge het advies van 8 juni 2015 van de Oostkust Polder en in samenspraak met betrokken dienst. Ook op 16.12.2015 werden de plannen aangepast om verduidelijkingen aan te brengen op vraag van de PSA.*

*De gemeente heeft opnieuw de gewijzigde plannen overgemaakt aan Oostkustpolder, die gunstig heeft geadviseerd.*

*Het kan derhalve niet ontkend worden dat zowel het College van Burgemeester en Schepenen als de Deputatie zeer omzichtig is omgesprongen met de waterhuishouding op het te verkavelen perceel.*

*Bovendien zijn de opmerkingen omtrent de verzwarende van afloop – zoals door eiseres wordt voorgehouden - volledig ontkracht door Oostkust Polder:*

...

*Tot slot meent eiseres ook nog te moeten stellen dat een aantal burgerlijke rechten zouden zijn geschonden. De discussie die eiseres aangaat over de burgerlijke rechten van toekomstige kopers in verband met de eventuele toekomstige onteigening is onjuist, en al zeker geen basis voor een legaliteitsbeoordeling (RvVb A/2012/0448, 5 november 2012).*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.1

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel van het eerste middel in essentie aan dat de verwerende partij de impact van de verbreding van de gemene gracht op de waterhuishouding niet afdoende beoordeeld heeft.

De verzoekende partij stelt dat de verbreding een groter regenwaterdebiet tot gevolg heeft en dat dit regenwater terecht komt in de ongescheiden riolering van de Edward Steyaertstraat, waar op heden reeds sprake is van wateroverlast, met name water in de tuinen, opborrelende wc's, baden en douches, soms rioolgeur in huizen.

Zij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet ingaat op deze problematiek.

##### 1.2

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot een gunstige beoordeling van de watertoets. Zij stelt vast dat het aangevraagde grotendeels buiten mogelijks overstromingsgevoelig gebied is gelegen, met uitzondering van onder meer enkele kleine oppervlaktes ter hoogte van de te dempen gracht centraal in de verkaveling. Zij stelt dan ook dat er over gewaakt dient te worden dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem. De verwerende partij besluit, verwijzend naar het gunstige advies van de Oostkustpolder van 30 juli 2015, dat de voorziene watertechnische maatregelen voldoende zijn om schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij wateroverlast vreest te ondervinden ingevolge het verbreden van de gemene gracht, doch dit niet aantoot. Door louter te wijzen op het gegeven dat er geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is en te stellen dat er reeds sprake zou zijn van wateroverlast, slaagt de verzoekende partij er niet in om aan te tonen dat het advies van de Oostkustpolder en hierbij aansluitend de gunstige beoordeling van de watertoets in de bestreden beslissing, kennelijk onredelijk is of steunt op foutieve gegevens.

##### 2.

Verder levert de verzoekende partij kritiek op de (verkavelings)voorschriften met betrekking tot het bodemreliëf. Volgens de verzoekende partij is er geen gevolg gegeven aan het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de voorschriften inzake bodemreliëf met betrekking tot de aan te leggen ontsluitingsweg aan te passen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag het volgende:

*“ ...*

*M.b.t. het aspect “bodemreliëf” wordt in artikel 3.1 van de voorschriften bepaald dat “reliëfwijzigingen niet worden toegestaan”, een aspect dat op zich positief is gezien artificiële ingrepen aan de grond in dit binnengebied niet wenselijk zijn. Alleen rijzen er*



*hiermee vragen rond de aanleg van de ontsluitingsweg waarvan in de toelichtingsnota wordt aangegeven dat “de nieuwe wegas gemiddeld 10cm met een maximum van 30 cm boven het huidig maaiveld gelegen is”. Het is ook niet duidelijk op welk punt de hoogte van het huidig maaiveld wordt bepaald. Dit wordt best uitgeklaard/aangevuld.*

*...”*

De bestreden beslissing stelt hieromtrent:

*“ ...*

*De voorschriften zijn aangevuld waarbij verduidelijkt wordt het hoogtepeil van de as ter hoogte van het midden van het betrokken lot als referentiepeil wordt gebruikt. Met betrekking tot het wegentracé kan de deputatie enkel verwijzen naar de beslissing van de gemeenteraad van 27 augustus 2015.*

*...”*

Uit geciteerde overwegingen en uit de stukken van het dossier volgt dat er wel degelijk rekening gehouden is met de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geformuleerde opmerkingen gezien de voorschriften naar aanleiding van dit advies zijn aangepast. De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat de verwerende partij ten onrechte tot de conclusie is gekomen dat er voldaan is aan de opmerkingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in het tweede middel in dat het aspect veiligheid niet afdoende onderzocht is in de bestreden beslissing. Zij licht dit toe als volgt:

*“ ...*

*1d. Dit brengt ons ook naar het aspect veiligheid waaraan de verkavelingsvergunning NIET voldoet. In de aangepaste plannen en voorschriften die de Deputatie eiste, is op het vlak van de gaspijpleiding enkel een vermelding toegevoegd in de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften. “In de stedenbouwkundige voorschriften is nu uitdrukkelijk opgenomen dat de loten die doorkruist worden door de pijpleiding (loten 4, 5, 6’, 7, 8 en 9) bezwaard worden door een erfdienstbaarheid. Ook het lot 6’ is opgenomen in de voorschriften omtrent het niet bebouwd gedeelte en omtrent de afsluitingen.” (In de stedenbouwkundige voorschriften staan de woorden “pijpleidingen” en “transportleiding”, de woorden “gaspijpleiding” of “gastransportleiding” worden niet gebruikt in de voorschriften.) Wat betreft de plannen, is er één aangepaste plan “Verkavelingsontwerp” opgemaakt. Echter, op dat plan staat de riool-inspectieput R5 (en D5) niet op een andere plaats getekend. Dat deze aanpassing niet op het plan staat heeft de Deputatie over het hoofd gezien! De fout geplaatste riool-inspectieput R5 (en D5) is immers een groot reëel gevaar! Op het aangepaste “Verkavelingsontwerp” is er slechts één aanpassing te zien, dit is de samenvoeging van lot 6 en lot 7 in één lot, namelijk lot 6’.*

*Nochtans stelt de Deputatie:*

*...*

*Als men het aangepast plan bekijkt, dan vind je echter niets over de riool-inspectieput R5. Er is geen aangepast plan "Grondplan der Werken"! De riool-inspectieput R5 is dus nog steeds boven de gaspijpleiding gesitueerd!*

*De riool-inspectieput of rioolonderzoekschouw R5 en D5 die vlakbij de gaspijpleiding voorzien was, is op het plan "Grondplan der Werken" niet aangepast. Een riool-inspectieput boven een gaspijpleiding is echter zeer gevaarlijk bij de aanleg ervan, en bij eventuele onderhoudswerken ervan. (Er is slechts één plan aangepast, het plan "Verkavelingsontwerp", in die zin dat op dat plan nu de samenvoeging van lot 6 en lot 7 in één lot, namelijk lot 6' is getekend.) De belangrijkste aanpassingen zoals geformuleerd in het advies van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen NV dd 19.05.2015 werden dus niet gemaakt. De riool-inspectieput R5 moest verplaatst worden volgens dit advies van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv. De Deputatie heeft in haar beslissing van 14 januari 2016 de verkavelingsvergunning verleend via het "beperkt aangepast plan" in toepassing van art. 4.3.1 §1 VCRO terwijl de plannen niet voldoende aangepast werden op de cruciale punten/opmerkingen "veiligheid" die aangehaald werden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv. De vermelding van de erfdienstbaarheid ten aanzien van de pijpleiding is nu in de voorschriften toegevoegd, maar de gevaarlijk geplaatste riool-inspectieput R5 is niet verplaatst op het plan? Dat kan toch niet de bedoeling zijn van het "beperkt aangepast plan"? Dergelijke onverantwoorde/onveilige verkavelingsplannen zijn een regelrechte aanslag op onze woonkwaliteit. De rechten van de omwonenden worden hier duidelijk miskend.*

*...*

*Bovendien is het belangrijke advies van 19 mei 2015 van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen nv NIET als bijlage bij de vergunning gevoegd (zie nochtans pagina 2, alinea 4 van de vergunning).*

*..."*

## 2.

De tussenkommende partij stelt:

*" ...*

*De eiseres deelt mee dat de argumenten die zou heeft geopperd ivm veiligheid van de verkaveling niet zou zijn onderzocht. De veiligheidsproblemen die worden aangekaart door de eiseres zijn in hoofdzaak terug te brengen tot de aanwezige pijpleiding.*

*De eiseres haalt herhaaldelijk aan dat de rioolinspectieput, R5 en D5 boven de gasleiding getekend is.*

*Uit het plan 'Aanleggen van nieuwe laan en riolering in de verkaveling Algonquinstraat' dd. 1/07/2015 opgemaakt door Nico Decoster, beëdigd Landmeter-expert, ing. bouwkunde, is duidelijk af te leiden dat de beide putten niet boven de gasleiding lopen. De door de eiseres aangegeven informatie is niet correct. De Nationale maatschappij der Pijpleidingen NV heeft ook een voorwaardelijk gunstig advies gegeven waarin een aantal praktische modaliteiten zijn opgenomen.*

*Dat de veiligheid niet zou zijn onderzocht is onterecht. De Deputatie als de gemeente hebben deze bezwaren onderzocht en de adviezen van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen, alsook van de Brandweer aangevraagd, gecontroleerd en beoordeeld.*

*De aangehaalde informatie is volledig foutief. Mijn verzoekster kan niet anders dan de opmerkingen volgen die de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen NV heeft opgelegd, want ze zijn als voorwaarde bij de vergunning toegevoegd.*

*Ook de Deputatie heeft deze voorwaarden overgenomen in de vergunningsverlening en verwees hiervoor naar de door de gemeente toegekende vergunning. De Deputatie stelde letterlijk:*

*...*

*De eiseres is dus onterecht wanneer zij aanhaalt dat het advies van deze Maatschappij niet zou zijn opgelegd. De eiseres strooit de Raad zand in de ogen.*

*Verder wordt ook gemeld dat de beslissing van de Deputatie verkeerd zou zijn daar zij niet ingaan op de opmerking over de bommen. Alle bommen die vergunningsplichtig gerooid moeten worden, werden vermeld.*

*De regelgeving werd derhalve correct nageleefd en de Deputatie heeft correct geoordeeld.*  
*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De verzoekende partij levert in het tweede middel kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect "veiligheid" en stelt dat de plannen gegeven het voorwaardelijk gunstig advies van de nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op cruciale punten aangepast dienden te worden, met name wat betreft de volgens de verzoekende partij gevaarlijke ligging van de rioolinspectieput boven de gasleiding.

##### *2.1*

De stelling van de verzoekende partij dat de rioolinspectieput om veiligheidsredenen elders ingepland diende te worden, vindt geen steun in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en evenmin in het voorwaardelijk gunstige advies van de nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen. Uit de onder punt III geciteerde voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies blijkt immers niet dat de nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen als voorwaarde stelt om de rioolinspectieput te verleggen of dat de ligging van de rioolinspectieput voor gevaar zou zorgen.

Eenzelfde vaststelling kan gedaan worden met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gezien ook hierin niet gesteld wordt dat de rioolinspectie omwille van veiligheidsredenen verplaatst diende te worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in zijn verslag met betrekking tot het aspect veiligheid naar de voorwaardelijk gunstige adviezen van de brandweer en van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen. Hij merkt op dat het aangewezen is dat de in deze adviezen opgelegde maatregelen als voorwaarden worden opgenomen in de vergunningsbeslissing en dat het wenselijk is om de in het advies van de Nationale Maatschappij der Pijpleidingen opgenomen voorstellen met betrekking tot de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften door te voeren.

## 2.2

In navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst de verwerende partij naar de adviezen van de brandweer en de nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen en neemt als voorwaarde op dat deze nageleefd dienen te worden. Zij geeft verder aan dat de stedenbouwkundige voorschriften naar aanleiding van voorstellen in het advies van de nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen zijn aangepast in die zin dat er uitdrukkelijk opgenomen is dat de loten die doorkruist worden door de pijpleiding bezwaard worden door een erfdienstbaarheid. Ook wordt lot 6 opgenomen in de voorschriften omtrent het niet bebouwd gedeelte en omtrent de afsluitingen.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de stukken van het dossier of uit de adviezen niet dat de riool-inspectieput omwille van veiligheidsredenen verplaatst dient te worden. De Raad stelt derhalve vast dat, gelet op de voorwaardelijk gunstig adviezen en de in de bestreden beslissing opgenomen voorwaarden, de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het aspect veiligheid, kennelijk onredelijk is of steunt op foutieve gegevens.

## 3.

De verzoekende partij voert verder nog aan dat het advies van de nv Nationale Maatschappij der Pijpleidingen niet als bijlage bij de vergunning werd gevoegd.

De Raad dient vooreerst op te merken dat de passage in de bestreden beslissing waarnaar de verzoekende partij verwijst waaruit volgens haar blijkt dat voormeld advies als bijlage bij de bestreden beslissing gevoegd diende te worden, een citaat is uit het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en dat de verwerende partij derhalve geenszins zelf aangevoerd heeft het advies te zullen toevoegen als bijlage. Bovendien duidt de verzoekende partij in haar verzoekschrift geen enkele bepaling aan die de verwerende partij verplicht om voormeld advies als bijlage aan haar beslissing toe te voegen. Dit advies maakt deel uit van het administratief dossier en de verzoekende partij kon hiervan steeds inzage vragen.

## 4.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

## 1.

De verzoekende partij uit in het derde middel kritiek op het gegeven dat de stad Damme reeds een stuk van de weg van de verkaveling heeft aangelegd. Zij zet uiteen:

*“..."*

*De gemeente heeft een stuk van de aan te leggen weg al aangelegd naar en op het te verkavelen terrein en op die plaats grote rioolaansluitingspunten aangelegd nog vooraleer ze de verkavelingsvergunning heeft toegekend! In bijlage vindt u hiervan foto's die genomen werden op 30.07.2015 (Bijlage 8). De wegeniswerken vonden plaats in juni-juli 2015. De verkavelingsvergunning dateert van 08.09.2015. Dit is een duidelijk bewijs van voorbedachtheid van het college van burgemeester en schepenen. Dat is een flagrante*

*fout. Het is duidelijk dat de stad Damme koste wat het kost deze nieuwe verkaveling erdoor wil duwen, ongeacht de gebrekkige waterhuishouding en het njet van de directe buurtbewoners (9 bezwaarschriften + een petitie + een schriftelijke verklaring van niet-akkoord met wijzigingen aan de gemeenschappelijke gracht ondertekend door de vijf betreffende aanpalende mede-eigenaren van de gracht + weigering van verzwarende van erfdienstbaarheid van de grachtverloopbuis door de eigenaar van het lijdend erf). Bovendien is er onrechtmatige inname/verrijking voor de eigenaar van het perceel waarop de stad Damme al voortijdig een stuk weg óp het te verkavelen terrein heeft aangelegd. De eigenaar van dat perceel is eveneens de initiatiefnemer van de desbetreffende verkavelingsaanvraag.*

*De deputatie reageert hierop kort:*

*...*

*De reden waarom wij de enige (van de 9 bezwaarindieners) zijn die beroep aangetekend hebben bij de Deputatie van West-Vlaanderen tegen de verleende verkavelingsvergunning van 8 september 2015, is volgens ons te wijten aan deze procedurefout die de andere acht bezwaarindieners moreel ernstig heeft beïnvloed. De stad Damme heeft immers een stuk van de weg van de verkaveling al aangelegd vóóraler de aangevraagde verkaveling werd vergund. Zij heeft een stuk van de aan te leggen weg al aangelegd naar en óp het te verkavelen terrein en op die plaats grote rioolaansluitingspunten aangelegd nog vóóraler ze enkele maanden later de verkavelingsvergunning heeft toegekend. Dit heeft de andere bezwaarindieners zeer gedemotiveerd om nog verdere stappen te zetten tegen de aangevraagde verkaveling bij de Deputatie. Ze hadden de indruk, met het reeds aangelegde stuk weg door de stad Damme, dat de verkaveling er zowiezo zou komen, en dat er niets meer tegen aan te vangen was.*

*...*

2.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Dit maakt geen deel uit van de aanvraag en vereist geen stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag.*

*Ten andere: Het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/07/2010 (BS 10/9/2010) en latere wijzigingen op 26/11/2010 (BS 13/12/2010), 9/9/2011 (BS 11/10/2011), 17/1/2014 (BS 18/2/2014) en 27/2/2015 (BS 21/4/2015) bepaalt in artikel 10 volgende:*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat, door reeds een deel van de voorziene wegenis van de verkaveling aan te leggen vooraleer de verkavelingsvergunning definitief is geworden, er een procedurefout heeft plaatsgevonden in hoofde van de stad Damme. Er is immers sprake van voorbedachtheid van het college van burgemeester en schepenen om de verkaveling te realiseren alsook onrechtmatige inname/verrijking voor de eigenaar van het perceel waarop al voortijdig een

stuk weg op het te verkavelen terrein is aangelegd, die dan nog eens initiatiefnemer is van onderhavige aanvraag.

2.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting geen geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur aanvoert waaruit blijkt dat de verwerende partij de verkavelingsvergunning diende te weigeren omdat er reeds een deel van de weg van de verkaveling aangelegd is. De kritiek van de verzoekende partij dat het aanleggen van een deel van de weg van de verkaveling vooraleer de verkavelingsvergunning verleend is, wijst op voorbedachtheid in hoofde van het college van burgemeester en schepenen en daarenboven andere bezwaarindieners gedemotiveerd zou hebben om nog verdere stappen te zetten tegen de verkaveling, bevat geen wettigheidskritiek op de bestreden beslissing.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat het reeds deels aanleggen van de weg van de verkaveling neer komt op onrechtmatige inname en onrechtmatige verrijking voor de eigenaar van het perceel, dient de Raad op te merken dat stedenbouwkundige vergunningen overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO steeds verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Krachtens artikel 144 Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak, noch de bevoegdheid van een vergunningverlenend bestuursorgaan en bij uitbreiding evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van subjectieve burgerlijke rechten.

Het middel wordt verworpen.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt in het vierde middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing te weinig rekening houdt met de totale hoogte van de te bouwen woning op het samengevoegde lot 6 en de hieruit voortvloeiende hinder. Zij licht toe:

“ ...

*Hoewel het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsaanvraag voorwaardelijk vergunde, door loten 6 en 7 te laten samenvoegen tot één lot, om op dit lot maar één bouwlaag toe te laten, wordt er te weinig rekening gehouden met de totale hoogte van deze alleenstaande woning met één bouwlaag.*

*Het vloeroppervlak van deze woning zou 55 cm hoger liggen dan het niveau van onze tuin, én die woning zou volgens de beslissing van de Deputatie een kroonlijsthoogte mogen hebben van 3,25 meter (ipv 3,50 meter). Dit betekent dus een effectieve kroonlijsthoogte van 3,80 meter ten opzichte van ons tuinniveau, plus daarbovenop dan een zadeldak/dakverdieping die volgens diezelfde beslissing van de deputatie een nokhoogte mag hebben van 10 meter! Dit betekent dus een effectieve nokhoogte van 10,55 meter ten opzichte van ons tuinniveau.*

... ”

*Met een nokhoogte van 10 meter kan ik absoluut niet akkoord gaan. Tien meter nokhoogte is heel hoog voor een woning met één bouwlaag en een dakverdieping. De meeste bestaande woningen in de Edward Steyaertstraat van het type één bouwlaag en een dakverdieping hebben een kroonlijsthoogte lager dan 2,80 meter en een nokhoogte lager dan 7,5 meter, terwijl dat dan nog woningen zijn die op merkelijk groter percelen (ongeveer 1000m<sup>2</sup>) liggen dan de percelen in de bovenvermelde vergunde verkaveling.*

*Een gabariet van één bouwlaag met een maximum kroonlijsthoogte van 2,80m en een maximum nokhoogte van 7,50m is zeker ook niet vreemd in de stedenbouw en is ook niet te laag. Een nokhoogte van 7,50m is een veel voorkomende nokhoogte. Een goede isolatie is niet per definitie een ruimteopslopende isolatie. Een goede isolatie kan bestaan uit dense materialen (met een hoge dichtheid).*

*Bovendien leidt het aanvaarden van een maximum nokhoogte van 10 meter door de Deputatie tot het tenietdoen van de positieve intentie die het College van burgemeester en schepenen had bij het opleggen van de voorwaarde dat lot 6 en 7 dienden samengevoegd te worden om op dat samengevoegde lot één bouwlaag mogelijk te maken en zo de visuele impact gezien vanaf onze woning in de Edward Steyaertstraat te beperken, en aldus enigszins tegemoet te komen aan onze bezwaren.*

*(In haar brief van 15 september 2015 aan de bezwaarindieners, meldt het stadsbestuur Damme immers: "Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 8 september 2015 de aanvraag voorwaardelijk vergund.*

*In het bijzonder wordt opgelegd, om voldoende tegemoet te komen aan bezwaar a (landelijk karakter, bebouwingsdichtheid) en b (te grote bouwvolumes, grootschalige woningen, afstand woningen van gevraagde verkaveling tot bestaande woningen op aanpalende kavels):*

- *twee bouwlagen zijn aanvaardbaar, behalve voor de loten 6, 7 en 8;*
- *om één bouwlaag mogelijk te maken, dienen loten 6 en 7 samengevoegd."*)

*Daarenboven leidt het aanvaarden van een maximum nokhoogte van 10 meter door de Deputatie ook tot het tenietdoen van de positieve intentie die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had bij het beperken van het gabariet van 2 volwaardige bouwlagen tot 1 bouwlaag en een dakverdieping voor alle 9 woningen in de verkaveling om zo stedenbouwkundige "hinder" (m.n. inkijk en privacy-schending t.a.v. de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen, zicht- en lichtafname) te beperken en een goede plaatselijke aanleg (meer rekening houdende met het feit dat in een binnengebied in tweede bouwlijn gebouwd wordt) te bekomen.*

*Een woning met een kroonlijsthoogte van 3,25 meter en een nokhoogte van 10 meter kan qua hoogte bebouwing, inkijk, licht- en zichtafname aanzienlijk tellen! Zeker als die woning op minstens 8 meter van de perceelsgrens mag neergepoot worden. Ook de voor- en achtergevel mag 14 meter breed blijven, door de schuine plaatsing van die woning ten opzichte van onze woning, betekent dat voor ons een muur van ongeveer 20 meter breed en 10 meter hoog (eigenlijk 10,55 meter hoog, aangezien het vloeroppervlak 55cm hoger zal liggen dan ons tuinniveau)! De in de vergunning geïntegreerde voorwaarden leveren dus nog steeds een onaanvaardbare bebouwing op dat samengevoegde lot 6', aangezien de Deputatie nu een maximum nokhoogte van 10 meter heeft aanvaard! De kroonlijsthoogte is te hoog, de nokhoogte is veel te hoog, de woning mag te dicht bij de perceelsgrens (min 8 m), de voor- en achtergevel mag te breed (14m), de diepte van de*

woning is veel te groot (15m) en de schuine plaatsing van de woning t.o.v. onze woning door het evenwijdig bouwen met de gaspijpleiding is onaanvaardbaar doordat zij een muur oplevert van ongeveer 20m breed t.o.v. onze woning en alle bestaande openheid naar de omgeving en de kanalen toe volledig wegneemt. Het verschil / de breuk met de bestaande toestand is ook veel te groot. Op heden kijken wij op een minibosje met 20 meter hoge elzen-bomen en 7 meter hoge bladhoudende lusitanica-struiken dat aangelegd werd door een tuinarchitect. Ongeveer de laatste 20 meter van lot 6' is dus nu een buitengewone groene strook waarop wij vanuit onze woonkamer en slaapkamers een prachtig zicht hebben. Deze prachtige groene strook zou in functie van de verkaveling integraal gerooid worden. Dat zou dus een gigantische wijziging van ons zicht zijn, van extreem groen naar extreem dichte (op 8m van de perceelsgrens), hoge (nokhoogte 10m) en brede (20m door de schuine plaatsing van de te bouwen woning i.f.v. de gaspijpleiding) bebouwing. Het huidige groenscherm is zeer bepalend voor het zicht vanuit onze woning (Bijlage 7). Ook de huidige openheid en zicht op de evenwijdige vaarten die voorzien zijn van een achttal hoogstammige bomenrijen (Schipdonkkanaal en Leopoldkanaal) zou volledig worden weggenomen. Onze huidige woonkwaliteit / gebruiksgenot zou ernstig afnemen door de dichte, hoge en brede woning op lot 6' in plaats van het huidige mini-bosje.

Er worden ook geen andere voorwaarden opgelegd op vlak van de grootte van het grondvlak van de te bouwen woning op dit samengevoegd lot 6' (toekomstige woning volgens plan is 14 meter breed op 15 meter diep = 210m<sup>2</sup> grondvlak, het perceel van lot 6' bedraagt 662 m<sup>2</sup>), en de inplanting van die woning op dat samengevoegde lot. Het grondvlak van de te bouwen woning op lot 6' is hetzelfde als de samenvoeging van eerder getekende grondvlakken van de twee halfopen bebouwingen op lot 6 en lot 7. Aangezien er van twee woningen naar één woning wordt gegaan, zou het logisch zijn dat het grondvlak van de te bebouwen woning verkleind wordt.

De Deputatie stelt in haar beslissing omtrent de bouwdichtheid, dat de nieuw gecreëerde percelen wel variëren maar wel afgestemd zijn op de omgevende percelen. Dit klopt niet want de percelen in de vergunde verkaveling zijn duidelijk veel kleiner dan de omgevende percelen. De percelen in de Edward Steyaerstraat zijn gemiddeld ongeveer 1000m<sup>2</sup>, net zoals ook mijn bebouwd perceel (1006m<sup>2</sup>).

De deputatie heeft via de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften laten opnemen dat dakkapellen en standvensters enkel mogelijk zijn in de voor- en achtergevel van de in de verkaveling te bouwen woningen. Dakkapellen en standvensters geven echter meer stedenbouwkundige hinder (m.n. inkijk en privacy-schending t.a.v. de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen) dan in de helling van het dakvlak ingewerkte dakvensters. Te meer aangezien de woning op lot 6' op 8 meter van de achterperceelsgrens mag gebouwd worden. Daarom pleit ik voor dakvensters van het type Velux in de achtergevel van de te bouwen woningen. Dergelijke volledig in de helling van het dakvlak ingewerkte vensters (die niet uit het dak uitsteken) geven minder inkijk en privacy-schending t.a.v. de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen, en leveren bovendien meer licht op binnenin de dakverdieping omdat zij, anders dan dakkapellen en standvensters, binnenin de dakverdieping geen schaduwen creëren. Onze woning is in de achtergevel van onze dakverdieping trouwens eveneens voorzien van in de helling van het dakvlak ingewerkte Velux-dakvensters (geen dakkapellen of standvensters).

...



2.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

*De eiseres vordert in wezen dat de nokhoogte zou beperkt worden tot 7.5 meter, zodat haar zicht maximaal zou behouden blijven. Ook de groenzone dient volgens haar maximaal behouden te worden.*

*De aanvraag situeert zich in woongebied. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen een maximale nokhoogte van 10 meter.*

*De plannen zijn derhalve correct opgesteld volgens de vigerende regelgeving.*

*In het volledige betoog haalt de eiseres ook aan dat er door de bouwhoogte van 10 meter nokhoogte er inkijk, licht- en zichtafname zal zijn. Anderzijds haalt zij aan dat er op het aanpalende perceel een minibosje ligt met bomen van wel 20 meter hoog.*

*Het is duidelijk dat de eiseres ongenueanceerd en niet onderbouwd aspecten aanhaalt. De 20 meter hoge bomen die tot bijna op de perceelgrens staan zullen meer licht- en zichtafname genereren dan een woning met een nok van 10 meter hoog waarbij de nok op zijn dichtste punt op 15,50 meter (8 + 7,5) van de perceelgrens zal liggen. De ganse toelichting omtrent de nadelen die op dit vlak zullen ontstaan is volledig onterecht.*

*Ook het aspect privacy is niet gefundeerd. Immers de nok ligt op 10 meter hoogte, maar de vloerpas van de onderdakse verdieping zal op ca 3,10 meter hoogte komen te liggen. Bijgevolg is de hinder niet zoals de eiseres aanheeft.*

*Bij het betrekken van de woning door de eiseres was er al geweten dat er ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel waren. Immers sinds het KB van 07.04.1977 is de zone ingekleurd als woongebied.*

*Het feit dat de gronden tot op heden niet ontwikkeld waren heeft aan de eiseres echter geen eeuwig recht tot behoud van zijn omgeving en kan de eigenaar ook niet ontnemen dit te ontwikkelen. Hierbij dient gemeld dat de bouwheer zorgzaam met het ruimtelijk aspect omspringt en respect heeft voor zijn omgeving door het landelijk karakter en de kleinschaligheid te bewaren door eengezinswoningen te realiseren.*

*Ook wordt er duurzaam en zuinig met de ruimte omgesprongen. Dit in tegenstelling met de visie van de eiseres die aanhaalt dat er te veel kleine woningen op te kleine percelen staan en duurzaamheid gaat associëren met woningen op grote percelen.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in het vijfde middel in essentie aan dat de voorwaarden in de vergunning te ruim zijn en niet voldoende verfiend, en meer specifiek dat er in de bestreden beslissing onvoldoende rekening is gehouden met de totale hoogte van de op het samengevoegde lot 6 op te richten alleenstaande woning met één bouwlaag en dakverdieping.

2.

De verwerende partij motiveert omtrent de kroonlijsthoogte en de nokhoogte in de bestreden beslissing als volgt:

“... ”

*M.b.t. de aspecten “schaal”, “ruimtegebruik” en “hinder” heeft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar opgemerkt dat het voorzien 2 volwaardige bouwlagen niet wenselijk is. Ook aan deze opmerking is de aanvrager tegemoet gekomen door de voorschriften aan te passen. Het gabarit is nu voorgeschreven als één bouwlaag met maximum kroonlijsthoogte van 3,25m en een nokhoogte van 10m. Dergelijke hoogtes zijn zeker niet vreemd in de stedenbouw en zijn ook niet overdreven.*

*De beroepers delen deze mening niet en stellen dat dit veel te hoog is. Gelet op de huidige energienormen en de eis naar doorgedreven isolatie is de kroonlijsthoogte van 3,25m verantwoord en niet buitensporig. Ook de nokhoogte is niet overdreven. 10m is een veel voorkomende nokhoogte. Bovendien verduidelijken de beroepers niet waarom dit echt werkelijk te hoog is en onaanvaardbaar. De omgeving wordt op dit moment gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningen waarbij zowel één bouwlaag als twee bouwlagen voorkomen. De nokhoogte varieert dus enorm in de omgeving, door een nokhoogte van maximum 10m vast te stellen wordt absoluut geen afbreuk gedaan aan de omgeving.*

“... ”

De verzoekende partij stelt niet akkoord te kunnen gaan met een dergelijke nokhoogte en kroonlijsthoogte onder meer doordat de meeste bestaande woningen in de omgeving van het type één bouwlaag en dakverdieping een kroonlijsthoogte hebben van minder dan 2,80 meter en een nokhoogte van minder dan 7,5 meter en daarenboven nog gelegen zijn op grotere percelen. Zij stelt tevens dat een kroonlijsthoogte van 2,80 meter en een nokhoogte van 7,50 meter niet vreemd zijn in de stedenbouw en wijst er op dat een goede isolatie niet per definitie een ruimteopslopende isolatie is.

De Raad dient op te merken dat de verzoekende partij met haar uiteenzetting niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op dit vlak kennelijk onredelijk is of uitgaat van foutieve gegevens. De verwerende partij zet immers afdoende uiteen waarom de kroonlijsthoogte en de nokhoogte te verantwoorden valt. Ook de bewering van de verzoekende partij dat de maximale nokhoogte van 10 meter de positieve intenties van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar teniet doen, kan niet gevolgd worden.

De verzoekende partij komt in haar kritiek die veeleer neigt naar opportunistiekritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden in zoverre zij aanvoert dat de breuk met de bestaande toestand ingevolge de realisatie van de verkaveling te groot zal zijn doordat de groene strook waarop zij op heden zicht heeft, integraal gerooid zal worden.

De verwerende partij zet in de bestreden beslissing uiteen waarom de bijkomende woningen in het binnengebied geen afbreuk doen aan het esthetisch karakter van de residentiële omgeving. Door louter te wijzen op het gegeven dat het bestaande groenscherm zal verdwijnen ingevolge de

realisatie van de verkaveling, toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steunt op foutieve gegevens of kennelijk onredelijk is.

De Raad merkt op dat zowel de woning van de verzoekende partij als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied waar van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht wordt. De verzoekende partij toont niet aan dat het verdwijnen van het groenscherm zal zorgen voor bijkomende hinder inzake inkijk, licht- en zichtafname die dermate ernstig is dat de grens van wat in redelijkheid normaal te tolereren valt, wordt overschreden.

3.

In zoverre de verzoekende partij *“pleit voor dakvensters van het type Velux in de achtergevel van de te bouwen woningen”* gezien deze volgens haar minder inkijk en privacy-schending zullen geven, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij nalaat om enige wettigheidskritiek te uiten op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en louter haar eigen visie weergeeft.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt in het vijfde middel het volgende:

*“ ...*

*4a. Net zoals het college van burgemeester en schepenen gaat ook de Deputatie NIET in op onze bezwaren bij de toegangsweg naar de verkaveling in de Algonquinstraat. Het laagste punt van de tuin van Wim Desender en Nancy Dombrecht (3,34 m) (Algonquinstraat nr 1) is nu al lager dan het huidige maaiveld (ca 3,50 m) waar de toegangsweg zal komen. Het niveau van de aan te leggen rijweg (3,65 m) zal dus een stuk hoger liggen (31 cm) dan deze direct aanpalende tuin. Hierdoor is er wel degelijk een reëel gevaar dat de tuin onder water komt te staan. Hier stelt de Deputatie: “Met betrekking tot het wegentracé kan de deputatie enkel verwijzen naar de beslissing van de gemeenteraad van 27 augustus 2015.” Noch de stad Damme, noch de Deputatie biedt een oplossing voor dit grote niveauverschil en bijhorende reële overstromingsgevaar. Nochtans had de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voorgesteld om volgende aanpassingen uit te voeren; “...; het aanpassen van de voorschriften inzake bodemreliëf m.b.t. de aan te leggen ontsluitingsweg;...” De aanvrager heeft het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften NIET aangepast op dit punt. De Deputatie concludeert op pagina 13, 3° alinea van haar beslissing dan ook verkeerdelijk dat de aanvrager het plan en de voorschriften heeft aangepast zodat voldaan is aan alle opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*4b. Net zoals het college van burgemeester en schepenen gaat ook de Deputatie NIET in op het probleem van het hoogteverschil tussen de nieuwe verkaveling en de aanpalende tuin van de heer Peter Lierman en Mevrouw Inge Stijns (in de Algonquinstraat nr 3 en op het plan verkeerdelijk aangeduid als de tuin van Henk Defoort en Cathy Burssens, vorige*

eigenaars). Deze tuin die oostelijk grenst aan lot 1, 3, 4 en 5 van de verkaveling ligt nu al 15 centimeter lager dan het maaiveld van de gevraagde verkaveling. Er is nu al een probleem met het water. Het valt op dat op het verkavelingsplan de hoogtemeters worden verzwegen op de tuin van de heer Lierman en mevrouw Stijns (Algonquinstraat nr3). Zelfs als de tuinen van lot 1, 3, 4 en 5 zouden afhellen naar de tuin van de Algonquinstraat nr 3 zal dit het probleem van wateroverlast alleen maar verhogen. Bovendien dient te worden opgemerkt dat er op lot 1 niet veel mogelijkheid zal zijn om de tuin te laten afhellen gezien de bebouwing op slechts 4 meter van de perceelsgrens is voorzien. Noch de stad Damme, noch de Deputatie biedt een oplossing voor dit grote niveauverschil en bijhorende reële overstromingsgevaar.

4c. Het college van burgemeester en schepenen stelt in het algemeen dat er geen noemenswaardige hoogteverschillen tussen de tuinen zullen zijn terwijl een hoogteverschil van 35 centimeter (3,65 m – 3,30 m) wel degelijk veel is. De stad stelt dat de tuinen kunnen afhellen tot op de hoogte van de grond op de perceelsgrens van de burens omdat de huizen van de verkaveling wel degelijk hoger zullen liggen dan de reeds bestaande omringende huizen. De stad legt echter geen voorwaarden van afhellende tuinen op.

Bovendien spreekt de stad zichzelf tegen. Bij punt f van de bespreking van de bezwaren wordt enigszins gesteld dat “In de voortuinstronken van de nieuwe woningen en rondom de woningvolumes zal bijgevolg enige aanvulling nodig zijn om aan te sluiten aan de nieuwe weg (peil 3,65 m) en aan de onmiddellijk aan de woning palende paden en terrassen.” En in de volgende alinea wordt dan geponeerd: “Ter hoogte van de gemeenschappelijke grens met de percelen in de Edward Steyaertstraat ligt het bestaande te behouden maaiveld op peil 3,20 tot 3,30 op de loten van de aangevraagde verkaveling, ...” (Merk op dat de perceelsgrens ergens in het midden van de gemeenschappelijke gracht ligt, en dat de afstand tussen de woningvolumes en de perceelsgrens die in het midden van de gemeenschappelijke gracht ligt, slechts 8 meter is.)

Op dit bezwaar gaat de Deputatie ontwijkend in.

...

Hier wens ik op te merken dat het midden van elk betrokken lot bebouwd zal zijn met een woning. Hoe kan men dat hoogtepeil controleren, aangezien “het hoogtepeil van de as ter hoogte van het midden van het betrokken lot” niet vermeld staat op de verkavelingsplannen? Dit is heel vaag en oncontroleerbaar. Daartegenover staat het feit dat een andere reeds aangelegde verkaveling ten zuiden van de Edward Steyaertstraat (verkaveling Estegemstraat) voor veel wateroverlast zorgt in de tuinen en op de terrassen van de woningen op de zuidkant van de Edward Steyaertstraat.

...”

2.

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

Eiseres haalt aan dat het vloerpeil van de woning 55 cm hoger zal liggen dan hun tuin. Verder in hun motivering merkt ze op dat het niveauverschil tussen hun tuin en de toekomstige tuin 35 cm zal bedragen.

*Op het plan 'Aanleggen van nieuwe laan en riolering in de verkaveling Algonquinstraat' dd. 1/07/2015 opgemaakt door Nico Decoster, beëdigd Landmeter-expert, ing. bouwkunde, is vast te stellen dat aan de rand van de gracht van de verzoeker E. Steyaertstraat 17 en het buurperceel E. Steyaertstraat 18 het hoogtepeil 3.61 bedraagt. Hierbij moet men rekenschap nemen van het feit dat een peil aan een grachtoever altijd lager is dan het aansluitend land (maaiveld) in kader van de afvoer van het hemelwater dat op het perceel terecht komt.*

*In de nieuwe verkaveling is op de rooilijn t.h.v. perceel 6' het hoogtepeil 3.65. Rekening houdend met een helling van 2cm/m over een breedte 5 meter in de voortuinstrook en een dorpel van 5 cm, zal de vloerpas in de woning en het aanliggende maaiveld van de tuin op een gelijkaardige hoogte liggen van de tuin en woning van de eiseres.*

*De volledige toelichting met hoogtepeilen is door de eiseres dan ook volledig onterecht en ongefundeerd.*

*Ook op het verkavelingsplan staat heel expliciet vermeld: "Het bestaande maaiveld wordt na realisatie verkaveling aangehouden, zie ook weergave op het grondplan der werken van de aanleg wegen en riolering bij het verkavelingsdossier gevoegd".*

*Ook hieruit blijkt dat de aangeleverde informatie van de eiseres op niets is gebaseerd en op fantasie berust.*

*De hoogtepunten staan vermeld op de plannen in vergelijking tot het maaiveld. Het maaiveld van de verkaveling zal op vele plaatsen lager liggen dan het maaiveld van de omliggende tuinen.*

*De eiseres verwijst ten onrechte ook naar de hoogte ter midden van de rijbaan. Dat deze daar evenwel hoger ligt is logisch om een afvloeï van de rijbaan te bereiken.*

*Het maaiveld ligt dus zeker niet hoger dan de omliggende tuinen.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voor zover de verzoekende partij haar grieven richt tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 september 2015, dient de Raad vast te stellen dat dit onderdeel van het middel onontvankelijk is. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing, zodat de Raad er geen uitspraak over kan doen. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief hoger beroep, is de thans bestreden beslissing bovendien in de plaats van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen gekomen.

Eenzelfde vaststelling kan gedaan worden met betrekking tot de bewering dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening houdt met het grote niveauverschil en het volgens haar bijhorende reële overstromingsgevaar ingevolge het hoogteverschil tussen de verkaveling en de aanpalende tuin van de bewoners van de Algonquinstraat 1 en 3. De verzoekende partij vertoont immers geen persoonlijk belang bij dit middelonderdeel.

2.

Verder voert de verzoekende partij wederom aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk stelt dat de voorschriften en de plannen aangepast zijn overeenkomstig de opmerkingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Er kan dan ook verwezen worden naar het eerste middel, waarin de Raad tot het besluit is gekomen dat de verzoekende partij verkeerdelijk voorhoudt dat de voorschriften inzake het bodemreliëf niet aangepast zouden zijn.

De verzoekende partij uit nog kritiek op de aangepaste voorschriften inzake het bouwvolume in zoverre hierin staat dat “het hoogtepeil van de as ter hoogte van het midden van het betrokken lot als referentiepeil wordt gebruikt”. Zij stelt dat dit vaag en oncontroleerbaar is aangezien de loten bebouwd zullen worden. De Raad dient echter op te merken dat de verzoekende partij in haar kritiek op voormeld verkavelingsvoorschrift niet overtuigt, gezien het hoogtepeil aangegeven op het plan van de bestaande toestand.

De verzoekende partij beweert tot slot dat andere bewoners van de straat waarin zij woont, reeds wateroverlast ondervinden ingevolge een nieuwe, hoger gelegen verkaveling. Dergelijke bewering omvat echter geen wettigheidskritiek op de bestreden beslissing.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **F. Zesde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het zesde middel aan dat de nieuw aan te leggen gracht in de kanaalreservatiestrook het voorwaardelijk gunstig advies van de Oostkustpolder van 10 juni 2015 volledig miskent.

Zij licht toe:

“ ...

*1c. Om te voldoen aan de op 8 juni 2015 opgelegde voorwaarden van de Oostkustpolder, waterbeheerder van dit binnengebied, zijn er aangepaste plannen opgemaakt. Bijgevolg is er in de aangepaste verkavelingsplannen nu wel een verplicht aan te leggen waterspaarbekken voorzien, maar dit waterspaarbekken/nieuwe L-vormige gracht ligt bijna volledig binnen de reservatiezone voor kanaaluitbreiding van het Schipdonkkanaal. Dit kan ik niet aanvaarden. Als het kanaal wordt verbreed is er geen spaarbekken meer. Daarom moet een waterspaarbekken aangelegd worden buiten de reservatiezone. Het voorziene spaarbekken/gracht ligt bovendien op het hoger gelegen gedeelte van het terrein (ca 3.50m) en niet op het lager gelegen gedeelte van de verkaveling. De oever van het spaarbekken zal hoger liggen dan de aanpalende tuin van Wim Desender en Nancy Dombrecht (3m34).*

*De Deputatie gaat ontwijkend in op dit bezwaar-element!*

*De Deputatie verwijst m.b.t. het overgrootste deel van de nieuwe L-vormige gracht dat in de “reservatiezone voor aan te leggen waterweg” ligt, naar artikel 4.3.8 §2 VCRO:*

*...*

*De Deputatie concludeert:*

*...*

*Hier gaat de Deputatie te kort door de bocht omdat zij voorbij gaat aan het feit dat een nieuwe gracht juist een opgelegde voorwaarde was van de Oostkustpolder, de waterbeheerder van dit binnengebied. Deze voorwaarde werd door de Oostkustpolder opgelegd in haar advies van 8 juni 2015 en diende verwerkt te worden in aangepaste plannen. Deze aangepaste plannen in verband met onder andere een nieuwe gracht waren de voorwaarde voor het finaal gunstig advies van Oostkustpolder dat zij gaf na ontvangst van aangepaste verkavelingsplannen op 30 juli 2015. In de aangepaste verkavelingsplannen werd de nieuwe gracht opgenomen, weliswaar zonder vermelding van lengte- en breedte-afmetingen van deze nieuw aan te leggen gracht!. In de aangepaste verkavelingsplannen is toen een verplicht aan te leggen waterspaarbekken voorzien om een gunstig advies van Oostkustpolder te bekomen. Het feit dat men die voorziening (nieuwe gracht), die een expliciete voorwaarde was voor het bekomen van de verkavelingsvergunning via de Oostkustpolder, nu bijna volledig inplant binnen de reservatiezone voor kanaaluitbreiding van het Schipdonkkanaal die na 5 jaar na afgifte van de vergunning kan worden aangewend voor de uitbreiding van het Schipdonkkanaal, is ronduit een miskenning van deze expliciete vergunningsafhankelijke voorwaarde van Oostkustpolder in functie van de watertoets! Door deze belangrijke voorziening die Oostkustpolder oplegde om aan de watertoets te kunnen voldoen, in deze onzekere reservatiezone te situeren, holt de verkavelingsaanvrager deze beveiliging tegen wateroverlast volledig uit, omzeilt hij het probleem van wateroverlast, en neemt hij een loopje met de watertoets.*

*...*

*1e. Ook de verplicht aan te leggen groenzone ligt bijna volledig binnen de reservatiezone voor kanaaluitbreiding van het Schipdonkkanaal. Als de verbreding van het Schipdonkkanaal er zal komen, zal er dus geen groenzone meer zijn. Dit is onaanvaardbaar. Een groenzone dient voorzien te worden buiten de reservatiezone.*

*De Deputatie gaat ook op dit bezwaar-element niet in!*

*...”*

## 2.

De tussenkomen partij stelt:

*“...*

*Overeenkomstig het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) is de volledige verkaveling gelegen in een woongebied.*

*Slechts een deel van de verkaveling is gelegen in een overdrukzone ‘reservatiezone voor de verbreding van de Schipdonkvaart’.*

*In deze reservatiezone zijn er geen bouwpercelen opgenomen. Enkel een deel van de wegenis, een aan te leggen groenzone en L-vormige gracht worden in die zone voorzien.*

*Deze gracht is in tegenstelling tot de verzoekschrijver opmerkt GEEN waterspaarbekken. Op het plan ‘Aanleggen van nieuwe laan en riolering in de verkaveling Algonquinstraat’ dd.*

*1/07/2015 opgemaakt door Nico Decoster, beëdigd Landmeter-expert, ing. bouwkunde, is op het titelblad bij de wijziging 1/07/2015 opgenomen dat verbreding van de grachtprofielen 1 tem 4 voor extra buffering zorgen ter compensatie van de verdwenen langsgracht.*

*De L-vormige gracht is dus niet als een prioritaire buffer voor het gebied te beschouwen, maar eerder als een open riool voor de RWA en beperkt water bufferend en opvangend voor de kleine groenzone.*

*Bij een eventuele uitbreiding van de Schipdonkvaart verdwijnt dit groengebied waardoor de bemerking van de eiseres ook niet meer relevant is. Buiten de reservatiestrook is er voldoende buffercapaciteit gerealiseerd door het verbreden van de grachten aan de zuid- en de westzijde van de site. Een aspect waar de eiseres ook bezwaar tegen aantekent (zie verder).*

*Dit wijst er echter op dat de eiseres niet consequent is in het innemen van standpunten.*

*Het Oostkustpolder bestuur heeft op 8/06/2015 voorwaardelijk gunstig advies gegeven voor de voorgestelde maatregel voor het bufferen van water in de grachten gelegen langs de grenzen van de site.*

*Het feit dat er een kans op onteigening met afstand op meerwaarde bestaat voor de reservatiezone is niet relevant binnen het verzoekschrift. Doordat de wegenis en groenzone met toebehoren na de realisatie zal overgedragen worden om in te lijven in het openbaar domein maakt van deze een last voor de gemeente en heeft geen enkele impact op de percelen of op de toekomstige eigenaars zoals verkeerdelijk wordt voorgesteld door de eiseres.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in het zesde middel in essentie aan dat, doordat de overeenkomstig het voorwaardelijk gunstig advies van de Oostkustpolder verplicht aan te leggen nieuwe gracht bijna volledig ingeplant wordt binnen de reservatiezone voor kanaaluitbreiding, het voorwaardelijk gunstig advies van de Oostkustpolder volledig miskend wordt en de beveiliging tegen wateroverlast volledig wordt uitgehouden.

2.

De Raad dient echter samen met de tussenkomende partij vast te stellen dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat de gracht die aangelegd zal worden in de kanaalreservatiezone, het gevolg is van het voorwaardelijk gunstig advies van de Oostkustpolder.

De Oostkustpolder stelt in het voorwaardelijk gunstig advies van 10 juni 2015 onder meer:

*“ ...*

*In functie van de oppervlakte van de voorziene verhardingen en van de gevoeligheid voor wateroverlast van de betrokken percelen dient de voorziening voor de infiltratie/buffering van het hemelwater te voldoen aan de volgende verstrengde norm: volume nuttige buffering = 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte, bij een ledigingsdebiet van 10 l/s/ha.*



...

*De aanvraag voorziet in 108,55 m<sup>3</sup> berging buiten de kanaalreservatiezone (+ 32 m<sup>3</sup> binnen de kanaalreservatiezone). De infiltratie buffervoorziening dient te worden aangepast zodat ook het volume van de te dempen langsgracht volledig wordt gecompenseerd.*

*➔ Het realiseren van de infiltratie-/buffervoorziening gebeurt bij voorkeur in open profiel (bijvoorbeeld vijver, poel, open langsgracht, wadi).*

...”

Uit de stukken van het dossier blijkt dat naar aanleiding van voormeld advies, de plannen zijn gewijzigd om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de geformuleerde voorwaarden in dit advies, met name het aanpassen van de infiltratie-/buffervoorziening om het volume van de te dempen langsgracht volledig te compenseren. De aanvrager koos ervoor om de grachten verder te verbreden en dit met 1,4 meter waar zij palen aan de Visserstraat 82b en de Edward Steyaertstraat 18 en met 90 centimeter tot 1,6 meter waar zij palen aan de Edward Steyaertstraat 15-17. De Oostkustpolder verleende naar aanleiding van de gewijzigde plannen op 31 juli 2015 opnieuw een advies, waarin zij stelt dat de aangepaste plannen voldoen aan de voorwaarden uit het advies van 10 juni 2015 en derhalve gunstig adviseert.

De verzoekende partij houdt aldus verkeerdelijk voor dat de nieuwe gracht die ingepland wordt in de kanaalreservatiezone, tot doel heeft om te voldoen aan het voorwaardelijk gunstig advies van de Oostkustpolder. Uit de stukken van het dossier blijkt evenwel dat de gracht die ingepland wordt in de kanaalreservatiezone dient als supplementaire buffer voor de opvang van het regenwater van het openbaar domein van de loten 3 en 4. Deze gracht wordt evenwel niet meegerekend voor de strikt noodzakelijke buffering.

3.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij op de ligging van de groenzone in de kanaalreservatiezone, dient de Raad op te merken dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tot de conclusie is gekomen dat, overeenkomstig artikel 4.3.8, §2 VCRO en het advies van de nv Waterwegen en Zeekanaal, de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. De verzoekende partij houdt dan ook verkeerdelijk voor dat de verwerende partij niet ingegaan zou zijn op haar bezwaar.

4.

Het middel mist feitelijke grondslag en wordt verworpen.

## **G. Zevende middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een zevende middel in dat zij niet akkoord gaat met het verbreden van de gemene gracht alsook dat ingevolge van het verbreden van de gracht de bestaande erfdienstbaarheid zal verzwaren. Zij licht toe:

“ ...

*Wij protesteren tegen het feit dat de gemeenschappelijke gracht tussen ons perceel en de aangevraagde verkaveling verbreed zou worden zonder dat hiervoor toestemming werd gevraagd aan één van de mede-eigenaars van de gracht. Een verbreding van de*

*gemeenschappelijke gracht zal leiden tot een groter regenwaterdebiet in de gracht. Dit regenwater van de gracht komt uiteindelijk terecht, via een overloop onder onze tuin, in de riolering van de Edward Steyaertstraat. De Edward Steyaertstraat heeft echter geen gescheiden rioleringsstelsel. Bij veel regen wordt de riolering van de Edward Steyaertstraat overbelast met overstromingsgevaar tot gevolg. De Edward Steyaertstraat is het laagst gelegen punt van Moerkerke. De gracht is mede-eigendom van de eigenaars van de aan de vergunde verkaveling grenzende bebouwde percelen in de Edward Steyaertstraat en Visserstraat. Bovendien zullen de overlopen van de regenwaterputten van zes huizen van de verkaveling in deze gemeenschappelijke gracht terecht komen. Voor elke fundamentele wijziging aan de gracht dient toestemming gegeven te worden door de mede-eigenaars. Bij deze wil ik uitdrukkelijk stellen dat ik deze toestemming NIET geef. Meer nog, alle vijf de mede-eigenaren van de te verbreden gracht die aanpalend wonen aan de gevraagde verkaveling, geven GEEN toestemming (document van 12.06.2015 (Bijlage 10)) om deze gracht te verbreden!*

*...*

*Dit is nog niet alles. Het college van burgemeester en schepenen én de Deputatie gaat voorbij aan het volgende feit. Door een groter debiet regenwater in de te verbreden gracht, wordt de erfdienstbaarheid van overloop van de buis in mijn grond verzwakt, want het regenwater in de gracht loopt over naar de ongescheiden riolering in de Edward Steyaertstraat via één buis, en deze ene buis zit in mijn grond/tuin. Ik verzet mij als eigenaar van het lijdend erf tegen het verzwaken van de erfdienstbaarheid zonder mijn akkoord. De kans is trouwens reëel dat door een groter debiet regenwater deze afvoer wordt overbelast. Artikel 702 van het Burgerlijk Wetboek stelt:*

*...*

*De beslissing van de Deputatie van 14 januari 2016 houdende de verlening van de verkavelingsvergunning volgens aangepast plan en onder voorwaarden aan B.V.B.A. Bouwonderneming Gino Feys gaat niet in op deze problematiek.*

*...*

*Om als Deputatie met het niet-akkoord met de verbreding van de gracht van alle aan de verkaveling aanpalende mede-eigenaren van de gracht, geen rekening te houden, getuigt niet van behoorlijk bestuur. Door met dit niet-akkoord, deze afwijzing ten aanzien van een verbreding van de gemeenschappelijke gracht, geen rekening te houden, duwt de Deputatie al de mede-eigenaars van de gracht in de richting van een burgerlijke gerechtelijke procedure. Door wars van het uitdrukkelijk niet-akkoord ten aanzien van de verbreding van de gracht door alle vijf de aanpalende mede-eigenaars van de gracht, toch de verkavelingsvergunning te verlenen, maakt de Deputatie zich medeplichtig aan een bewuste huisvredebreuk ten aanzien van alle aanpalende mede-eigenaars van de gracht, evenals ten aanzien van alle inwoners van de Edward Steyaertstraat, want het water van de gracht loopt over in de ongescheiden riolering van de Edward Steyaertstraat, een straat waar nu al wateroverlast is (water in tuinen, opborrelende wc's, baden en douches, soms rioolgeur in huizen).*

*..."*

2.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

*De eiseres haalt aan dat zij tegen het verbreden van de gracht langs de zijde van confluente is niettegenstaande het verbreden van de gracht net als doelstelling heeft om eventueel overtollig regenwater op het terrein te bufferen.*

*Overeenkomstig de watertoetskaart is de verkaveling gelegen buiten ‘mogelijks overstromingsgevoelig gebied’ m.u.v. enkele beperkte oppervlaktes t.h.v. de te dempen gracht. Het verbreden van de gracht kadert in de preventieve voorzorg en is gunstig geadviseerd door de Oostkustpolder op 30/07/2015. Het verbreden van de gracht heeft als doelstelling meer water te kunnen verzamelen in afwachting van de eventuele afvoer. Alle woningen moeten tevens bij de stedenbouwkundige aanvraag getoetst worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Uit bovenstaande aspecten blijkt op heden niet dat de erfdienstbaarheid verzwaard wordt. Het feit dat de gracht aan de zijde van de te ontwikkelen site wordt verbreed heeft geen negatieve aspecten voor de aanpalenden. Indien er al hinder zou ontstaan door een gewijzigd waterdebiet dan is dit een burgerlijke discussie die het stedenbouwkundige aspect niet mag beïnvloeden.*

*De eiseres haalt ook aan dat 5 eigenaars bezwaar hebben tegen het verbreden van de gracht. Na het afleveren van de vergunning door, in eerste aanleg de Gemeente en in beroep door de Deputatie heeft niemand nog enige initiatief genomen.*

*Bezwaarlijk kan er dus nog gesteld worden dat de andere betrokkenen de verbreding als hinderlijk aanzien.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie in het zevende middel aan dat zij niet akkoord gaat met het verbreden van de gemeenschappelijke gracht en met het verzwaren van de erfdienstbaarheid van de gemene gracht.

2.

Zij meent dat de verwerende partij, door geen rekening te houden met het gegeven dat de mede-eigenaars niet toestemmen met de verbreding van de gracht, een beslissing heeft genomen die niet getuigt van behoorlijk bestuur en zich hiermee eveneens schuldig maakt aan bewuste huisvredebreuk ten aanzien van alle aanpalende mede-eigenaars van de gracht.

De Raad dient echter op te merken dat, voor zover de verzoekende partij aanvoert geen toestemming te hebben gegeven voor het verbreden van de gemene gracht en dat deze verbreding leidt tot een verzwaring van de erfdienstbaarheid, artikel 4.2.22 VCRO evenwel bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Krachtens artikel 144 Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak, noch de bevoegdheid van een vergunningverlenend bestuursorgaan en bij uitbreiding evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van subjectieve burgerlijke rechten.

De verwerende partij verwees in de bestreden beslissing dan ook terecht naar artikel 4.2.22 VCRO en stelde terecht vast dat de burgerlijke discussie het verlenen van de verkavelingsvergunning niet in de weg staat.

Het middel wordt verworpen.

## **H. Achtste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in een achtste middel aan dat de plannen van de bestaande toestand niet correct zijn.

Zij licht dit toe als volgt:

*“ ...*

*1g. De stad Damme noteerde ons bezwaar over het aantal te rooien bomen dat heden op het te verkavelen terrein staat, en dat dit aantal veel groter is dan op het verkavelingsplan staat getekend. Doch, dit grote verschil in aantal bomen/regenwateropnemers heeft de stad niet op het terrein gecontroleerd. Zij legde dit bezwaar zomaar naast zich neer, zonder er op in te gaan. Zij geloofde zomaar in de correctheid van het plan, terwijl het niet correct is. Dit terwijl dit gigantisch aantal bomen echte regenwateropsloppers zijn, en dus uiterst nuttig zijn op het betreffende te verkavelen polderterrein!*

*...*

*De Deputatie stelt dat de beroeper, zijnde mezelf, opmerkt dat het plan bestaande toestand onvoldoende gedetailleerde informatie bevat omtrent de te rooien bomen. Dat heb ik echter niet verklaard, ik verklaarde en zeg nog steeds dat het aantal te rooien bomen fout is en overduidelijk onderschat is op de verkavelingsplannen. De deputatie beschikt dus NIET over alle gegevens om in alle redelijkheid de aanvraag te kunnen beoordelen.*

*...*

*Het betreffende te verkavelen polderterrein is zeer drassig en sompig, en als al die huidig aanwezige bomen, en dat zijn er veel meer dan op de verkavelingsplannen vermeld, gerooid zullen worden, vrees ik waarlijk voor wateroverlast.*

*Het bergend vermogen van het betreffende terrein wordt enorm verminderd door het grote aantal bomen (veel meer dan vermeld op de plannen) dat zal gerooid worden en door het supprimeren/dempen van de gracht die centraal in het te verkavelen terrein ligt. Dat dit een probleem van wateroverlast zal geven, blijkt zelfs al uit de beslissing van de Deputatie van 14 januari 2016: “Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de verkaveling buiten “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen m.u.v. enkele beperkte oppervlaktes palend aan de tuinen van de woningen Edward Steyaertstraat 16 en 17 (opm: ik woon met mijn gezin op Edward Steyaertstraat*

17) alsook enkele kleine oppervlaktes t.h.v. de te dempen gracht centraal in de verkaveling.”

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

*De eiseres merkt op dat de plannen van de bestaande toestand niet correct zijn. Een te supprimeren afwateringsgracht zou 3,5 meter te kort getekend zijn en de te rooien bomen zouden niet alle opgetekend zijn.*

*Er kan in vraag gesteld worden wat de relevantie is van de opmerking en in welke deze informatie correct is. De plannen zijn immers opgemaakt door een beëdigd landmeter. Op het plan staan alle bomen getekend die relevant zijn en enig ruimtelijk belang hebben.*

*Tevens dient opgemerkt dat overeenkomstig artikel 6.1 – 1§ -b) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/07/2010 (BS 10/9/2010) en latere wijzigingen op 26/11/2010 (BS 13/12/2010), 9/9/2011 (BS 11/10/2011), 17/1/2014 (BS 18/2/2014) en 27/2/2015 (BS 21/4/2015) het vellen van bomen zelfs niet vergunningsplichtig is.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij voert aan dat de plannen niet overeenstemmen met de werkelijkheid aangezien een groot aantal bomen niet correct is opgenomen op het verkavelingsplan. Zij wijst op het gegeven dat het terrein zeer drassig en sompig zou zijn en stelt dat het rooien van de bomen zal zorgen voor wateroverlast gezien het bergend vermogen van het terrein verminderd wordt.

De Raad merkt op dat kleine onjuistheden in de plannen of in de aanvraag slechts tot vernietiging kunnen leiden wanneer ze van die aard zijn dat het vergunningverlenend bestuursorgaan erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen. De verzoekende partij toont zulks niet aan. Tevens moeten ze beslissend zijn voor de toekenning van de aanvraag. De verzoekende partij toont dit in haar uiteenzetting evenmin aan.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BOUWONDERNEMINGEN GINO FEYS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER