

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0094 van 24 februari 2015  
in de zaak 1011/0986/SA/8/0917

*In zake:*

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Koen GEELLEN en Chiel SEMPELS  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■■■■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen*

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 juli 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 juni 2011.

De deputatie heeft met de bestreden beslissing het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■■■■■■ van 3 februari 2011 onder voorwaarden ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het nivelleren van een gedeelte van een perceel en het kappen van twee bomen.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■■■■■■

## **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 16 april 2012 met nummer S/2012/0074 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 27 november 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 december 2014, alwaar de vordering werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rutger TIBAU die loco advocaten Koen GEELEN en Chiel SEMPELS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Olivier DROOGHMANS, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **II. TUSSENKOMST**

[REDACTED] vragen met een op 26 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 november 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

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

## **III. FEITEN**

Op 22 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor “de nivellering van een gedeelte van een perceel en het kappen van 2 bomen”.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan „Hasselt-Genk”, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 december 2010 tot en met 2 januari 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, brengt op 5 oktober 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 januari 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 3 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt daarbij:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Overwegende dat het voorgestelde handelt over het nivelleren van een bestaand terrein; dat bijgevoegd opmetingsplan aanduidt dat de achterste zone van het perceel ca. 1m lager ligt. Overwegende dat de aanvulling gebeurt over een oppervlakte van ca. 700m<sup>2</sup>, en wordt doorgevoerd tot aan de perceelsgrenzen.*

*Overwegende dat de bijgevoegde terreindoorsnede een beeld geeft van de reliëfwijziging op het perceel van de aanvrager; dat er echter geen profiel wordt weergegeven van de andere aangrenzende percelen. Overwegende dat deze dwarsprofielen noodzakelijk zijn om na te gaan of er mogelijk wateroverlast kan zijn naar de aangrenzende percelen.*

*Overwegende dat het dossier geen vermelding maakt van maatregelen om het niveauverschil tussen de percelen op te vangen.*

*Overwegende dat de nivellering wordt aangevraagd in het kader van het bouwen van een woning; dat er geen goedkeuring is voor het bouwen van de voorgestelde woning.*

*Overwegende dat de gevraagde nivellering geen ander doel heeft; dat deze aanvraag dus best vervat kan worden in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning of in een aparte aanvraag nadat de betreffende vergunning afgeleverd is. Overwegende dat in elk geval duidelijk moet worden aangegeven hoe wordt aangesloten op de aangrenzende percelen en hoe de afwatering zal gebeuren.*

Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke*

*bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp NIET bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 3 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 april 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 mei 2011 vraagt de verwerende partij per brief van 9 mei 2011 aan de tussenkomende partijen om de plannen op beperkte wijze aan te vullen en te verduidelijken, namelijk met betrekking tot de afwateringsproblematiek en de aansluiting van de percelen op de riolering en met betrekking tot het terreinprofiel.

De tussenkomende partijen brengen vervolgens op 25 mei 2011 beperkt aangepaste plannen bij, evenals een door henzelf en de aanpalende eigenaars ondertekende verklaring.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 15 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 15 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt daarbij:

*“ ...*

*Overwegende dat volgens de watertoetskaart van de Vlaamse Overheid (AGIV) het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is;*

*(...)*

*Overwegende dat uit het digitaal hoogtemodel blijkt dat het bestaande perceel lager gelegen is dan de aanpalende percelen en dat de zone rond de woning op het aanpalende perceel links (1054m<sup>2</sup>) vermoedelijk reeds aangevuld werd.*

*Overwegende dat het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, dat bijgevolg de voorliggende aanvraag geen nadelige invloed kan hebben op de bergingsruimte voor water.*

*Overwegende dat uit de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek blijkt dat het perceel belast is met een erfdienstbaarheid met betrekking tot de afvoer van riolering en de afwatering van de hoger gelegen percelen; dat de ophoging en het dempen van de bestaande gracht niet tot gevolg mag hebben dat de bestaande afvoeren niet meer kunnen afwateren via het perceel;*

*dat volgens de aanduiding op het plan het gemiddeld niveau na de aanvulling op 7m20 zal liggen, dit is hoger dan het peil van aanpalende perceel links (7m-6m82-6m75).*

*dat de peilen op de plannen dienen aangepast te worden zodat het peil na de aanvulling lager blijft dan de aanpalende percelen om zo de natuurlijke afvloeï van water niet te verhinderen, bijkomend dient er aangeduid te worden hoe de afwatering van de bestaande gracht na de aanvulling voorzien zal worden.*

*Overwegende dat de beroeper naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de hoorzitting een gewijzigd ontwerp heeft bijgebracht, waarbij aangeduid wordt hoe voldaan zal worden aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot de afwatering van de hoger gelegen percelen en de bestaande riolering;*

*Dat overeenkomstig een aangepast plan de grondaanvulling lager blijft dan de aanpalende percelen waarbij in het midden het peil 7m20 is, dit is lager dan de aanpalende percelen rechts, dat het terrein zal afhellen naar de achterperceelsgrens met 15% over +/- 32 m; dat de hoogte op achterperceelsgrens +/- 6m72 zal zijn en lager dan de aanpalende percelen die gelegen zijn op 6m75 en 7m28; dat volgens plan het oppervlaktewater op natuurlijke wijze zal afvloeien naar de achterste perceelsgrens.*

*Overwegende dat met betrekking tot de riolering het aangepaste ontwerp voldoet aan de ter plaatse gemaakte afspraken met de heer [REDACTED] van Infrax en [REDACTED] van de stad [REDACTED] dat de riolering van de woningen aan de [REDACTED] zodanig wordt aangesloten door de aanvrager dat in latere fase aangesloten kan worden op de nog aan te leggen openbare riolering in de [REDACTED]*

*Overwegende dat de vergunning voorwaardelijk kan verleend worden onder volgende voorwaarden:*

*° de aanvulgrond dient te voldoen aan de bepalingen van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;*

*° de vergunning wordt verleend onder voorbehoud, ze houdt geen uitspraak in over de bouwmogelijkheid op het perceel.*

*Overwegende dat artikel 4.3.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

In de zaak met rolnummer 1011/0989/SA/1/0919 vraagt de verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van een beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011, waarbij aan de tussenkommende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een eengezinswoning op hetzelfde perceel als in de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vraagt in de zaak met rolnummer 1011/0978/A/1/0910 eveneens de vernietiging van deze beslissing van 23 juni 2011.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft in het kader van de schorsingsprocedure met een arrest nummer S/2012/0074 van 16 april 2012 beslist dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingediend. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partijen voeren een exceptie aan in verband met de ontvankelijkheid van het beroep wegens gebrek aan belang van de verzoekende partij.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift onder de titel “C. *belang*” alleen stelt dat zij een aanpalende buur is, daarbij verwijst naar een vermeend afwateringsprobleem en de weergegeven eigendomsgrenzen in vraag stelt, hetgeen volgens de tussenkomende partijen niet volstaat om als belanghebbende beschouwd te worden.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partij niet omschrijft welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zij ondervindt van de bestreden beslissing, al was het maar omdat de percelen, waarvan de verzoekende partij eigenaar is, langs de volledige perceelsgrens hoger gelegen zijn dan de eigendom van de tussenkomende partijen waarvoor de bestreden vergunning verleend is, zodat er geen hinder mogelijk is.

Bovendien menen de tussenkomende partijen dat de Raad niet bevoegd is om te oordelen over subjectieve rechten.

Ten slotte stellen de tussenkomende partijen dat het loutere feit dat men een “aanpalende buur” is, niet volstaat, omdat met deze omschrijving geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder wordt aangetoond.

###### *Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft in het kader van de schorsingsprocedure met een arrest nummer S/2012/0074 van 16 april 2012 beslist dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De Raad verwijst naar de motivering van vermeld arrest in de schorsingsprocedure, die hij voor zoveel als nodig tot de zijne maakt.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. Onderzoek van de vordering tot vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.12 en 4.7.15 VCRO, van artikel 3, §3, 5° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van de artikelen 10 en 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partij stelt samengevat het volgende:

De vergunning werd in graad van beroep afgeleverd op basis van gewijzigde nivelleringsplannen ingediend na de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. Deze plannen lagen niet ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek. Het bezwaarrecht van derden wordt hiermee uitgehold. De regelgeving in verband met het openbaar onderzoek is substantieel. Het gaat over een essentiële wijziging van de oorspronkelijk ingediende plannen.

Het feit dat de wijzigingen zouden tegemoetkomen aan bezwaren of adviezen die tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd werden, vormt geen rechtvaardigheidsgrond.

De vaststelling dat de regels en formaliteiten met betrekking tot het openbaar onderzoek geschonden zijn, leidt tot de onwettigheid van de vergunningsbeslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

De planwijzigingen die doorgevoerd werden tijdens de behandeling van het beroepsdossier zijn geen essentiële aanpassingen. Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, ingeval de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of een goede ruimtelijke ordening, de vergunning toch kan toekennen, wanneer het van oordeel is dat door voorwaarden op te leggen de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd. De wijzigingen vallen onder de aanvaardbare wijzigingen met betrekking tot "kennelijk bijkomstige zaken".

De verwerende partij was van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de nivelleringswerken kon toegekend worden onder voorwaarde dat op de plannen zou aangeduid worden hoe kon voldaan worden aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking de afwatering van de hoger gelegen percelen en de bestaande riolering op het perceel en dat verduidelijking werd gegeven over de afvloeiing van het oppervlaktewater in het licht van het grondpeil van de aanpalende percelen. Het voorwerp van de wijzigingen werd bovendien afdoende omschreven in het bestreden vergunningsbesluit zelf.

3.

De tussenkomende partijen stellen samengevat het volgende:

Het middel is onontvankelijk in de mate de verzoekende partij geen belang kan aantonen, nu zij zelf erkent bevoordeeld te zijn door de planwijziging. Het plan werd daarenboven goedgekeurd door de buurtbewoners en heeft geen impact op het perceel van de verzoekende partij, zodat er geen sprake is van een essentiële wijziging ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij.

Het middel is bovendien ongegrond vermits het achterste waterbergende deel van het perceel van de tussenkomende partijen lager gelegen is dan het achterliggend perceel van de verzoekende partij. Er kan dus geen sprake zijn van een essentiële wijziging van de initieel ingediende plannen. Het nieuw ingediende plan is in essentie enkel een verduidelijking van de natuurlijke waterafvloeiing van het hemelwater en van de aanleg van een rioleringsbuis en de aantakking van de woningen aan de [REDACTED] op deze buis. Het betreft een bijkomstige wijziging van de plannen die vergunbaar is overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO.

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota haar reeds ontwikkelde argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de initieel ingediende plannen na de hoorzitting in het kader van de administratieve beroepsprocedure gewijzigd werden. De verwerende partij verantwoordt zulks door te verwijzen naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, dat luidt als volgt:

“ ...

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch 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. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

....”

Om vergunbaar te zijn mogen de gewijzigde plannen volgens voormelde regelgeving (a) slechts een beperkte aanpassing betekenen ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende plannen, (b) enkel betrekking hebben op bijkomstige zaken, en (c) niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

2.

De verzoekende partij beroept zich niet rechtstreeks op een beweerde schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De Raad is gebonden door de grenzen van het geschil zoals deze getrokken zijn door de verzoekende partij. Een mogelijke schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO ligt bijgevolg niet rechtstreeks voor ter beoordeling van de Raad als een op zich staand middel.



De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij wel de schending inroept van de regelgeving met betrekking tot het verplicht openbaar onderzoek, meer bepaald van artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3, §3, 5° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, op grond van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, aan een openbaar onderzoek moet onderworpen worden.

Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet van 27 maart 2009 (koninklijk besluit van 15 mei 2009) blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet gehouden worden: *“Het begrip ‘bijkomstige zaken’ moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

De vraag of bij gewijzigde plannen een nieuw voorafgaand openbaar onderzoek vereist is, hangt bijgevolg af van de vaststelling of de planwijziging al dan niet betrekking heeft op “bijkomstige zaken”. De Raad dient bijgevolg het voorwerp van planwijziging wel te toetsen aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid, laatste zin VCRO (*“De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”*)

3.

De decreetgever heeft artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als een uitzondering geconcipteerd. Dit blijkt ook uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet. De memorie van toelichting bestempelt de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden als een “*uitzonderingsregeling*” en verduidelijkt dat “*(...)uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO restrictief geïnterpreteerd en toegepast worden. Het is de bedoeling van de decreetgever dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. De Raad besluit daaruit dat een planwijziging enkel toelaatbaar is waarvan duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

4.

Het voorwerp van de oorspronkelijke aanvraag betreft nivelleringswerken (ophogingswerken) over een oppervlakte van 700 m<sup>2</sup>, en waarbij onder meer de achterste zone van het perceel dat 1 meter lager ligt, wordt aangevuld. De aanvulling gebeurt tot tegen de perceelsgrenzen. De weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen vermeldt dat het

aanvraagdossier geen dwarsprofielen bevat van de aangrenzende percelen, zodat niet kan nagegaan worden of er mogelijk wateroverlast kan zijn voor de aanpalende percelen. Evenmin bevat de aanvraag maatregelen om het niveauverschil tussen de percelen op te vangen en wordt aangegeven hoe de afwatering zal gebeuren. Bovendien wordt door de ophoging de afwateringsgracht naar de [REDACTED] gedumpt, waar meerdere woningen langs de [REDACTED] in afwateren.

Uit de gewijzigde plannen blijkt dat na aanvulling de perceelshoogte gemiddeld op 7,20 m gebracht wordt, afhellend a rato van 15% naar de achterperceelsgrens over een lengte van 32 m tot op een hoogte achteraan van 6,72 m. De aanpalende percelen liggen op een hoogte van 6,75m en 7,28 m. Uit de stukken blijkt tevens dat de hoogte van het achterliggend perceel van de verzoekende partij 6,82 m is, oplopend langs de perceelsgrens tot 7,24 m. De verwerende partij leidt hieruit af dat het oppervlaktewater op natuurlijke wijze zal (blijven) afvloeien naar de achterste perceelsgrens en dat het achterste gedeelte van het aanvraagperceel haar waterbergend lagergelegen karakter bewaart ten opzichte van de aanpalende percelen. Voor de aanpalende woningen langs de [REDACTED] wordt bijkomend een rioolbuis gestoken, die later op het rioleringsnet kan aangesloten worden.

3.

De Raad stelt vast dat de gewijzigde plannen in alle redelijkheid onmogelijk als beperkte aanpassingen met betrekking tot bijkomstige zaken kunnen aanzien worden. Ze raken immers de essentie van het voorwerp van de aanvraag zelf (nivelleringswerken), dat bovendien op diverse punten aangepast wordt.

Het bijkomend voorzien van een rioleringsbuis, die de problematische afwatering van de woningen langs de [REDACTED] moet helpen opvangen, voorziet onmiskenbaar in een leemte van de oorspronkelijke aanvraag en kan bezwaarlijk als een bijkomstige wijziging aanzien worden. Hoewel de tussenkommende partijen betwisten dat de nivelleringswerken op de nieuw ingediende plannen een wijziging zouden inhouden en slechts een verduidelijking zijn van de wijze waarop de afwateringsproblematiek geregeld wordt, blijkt uit de bestreden beslissing dat de nieuwe plannen minstens een aanpassing inhouden ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag met betrekking tot de wijze van afhelling naar achter en de aanduiding van de perceelshoogten van het aanvraagperceel en dit van de aanpalende percelen. Ook hier kan enkel vastgesteld worden dat de nieuwe plannen dienen om een duidelijke leemte, vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, op te vangen.

De Raad stelt ten overvloede vast dat de wegendienst van de stad Hasselt op 7 december 2010 volgend ongunstig advies verleende:

*“Het gebied waar de ophoging voorzien is, is een infiltratiegevoelige zone. Het wijzigen van het niveau van het terrein heeft nefaste gevolgen voor de waterhuishouding in de omgeving.*

*De zone valt buiten bebouwing en kan dus fungeren als natuurlijke buffering en infiltratiezone bij regen. Bij het wegnemen van deze buffering/infiltratie kan dit aanleiding geven tot bijkomende problemen in bebouwde zones.*

*Onze dienst is daarom van mening dat deze ophoging niet uitgevoerd mag worden.”*

Hieruit blijkt ten overvloede dat de beoogde nivelleringswerken een belangrijke impact hebben op de waterhuishouding en natuurlijke afvloeiing van het hemelwater van de omliggende percelen, gelet op de bestaande waterbergende functie van het aanvraagperceel en de ligging van het perceel in een infiltratiegevoelige zone.

De omstandigheid dat de planwijziging zou tegemoetkomen aan de bezwaren of negatieve adviezen die tijdens het openbaar onderzoek ingediend werden neemt niet weg dat de aangebrachte wijzigingen aan het plan bezwaarlijk als bijkomstig kunnen aanzien worden. Het is immers niet denkbeeldig dat de aangebrachte wijzigingen onvoldoende zijn of aanleiding kunnen geven tot nieuwe bezwaren of opmerkingen van andere omwonenden, of bijkomend advies noodzaken. De Raad stelt in dit verband vast dat de planwijziging weliswaar het schriftelijk akkoord bevat van een aantal aanpalenden van de [REDACTED], doch niet van alle aanpalenden. Bovendien ligt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en in dit geval meer specifiek de impact op de waterhuishouding in eerste instantie niet, minstens niet prioritair ter beoordeling van de individuele omwonenden. De loutere vaststelling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de planwijziging in overleg met Infrax en het hoofd van de technische dienst wegen van de stad [REDACTED] is tot stand gekomen, neemt niet weg dat het administratief dossier geen nieuw technisch advies bevat omtrent de planwijziging en de vraag of op afdoende wijze tegemoet komt aan het eerder negatieve advies van dezelfde dienst.

De Raad is gelet op voorgaande elementen van oordeel dat de planwijziging een essentieel element uitmaakt van het voorwerp van de aanvraag, met name op welke wijze de nivelleringswerken de lokale waterhuishouding beïnvloeden van de omliggende percelen, alle gelegen in een infiltratiegevoelige zone. Bijgevolg dient aan de voorliggende vergunningsaanvraag, zoals gewijzigd, een nieuw openbaar onderzoek vooraf te gaan en dient bij toepassing van artikel 4.7.12 VCRO het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenend orgaan in eerste aanleg, hierover in eerste instantie een beslissing te kunnen nemen.

Het middel is gegrond.

## **B. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij stelt samengevat dat de verwerende partij ten onrechte meent dat er geen verdere watertoets nodig is en geen verdere maatregelen inzake de waterhuishouding moeten genomen worden, omdat het perceel niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, zodat het schadelijk effect beperkt geacht wordt. De motivering van de bestreden beslissing aanvaardt evenwel zelf dat er schadelijke effecten zijn, weze het beperkt. Als er schadelijke effecten zijn, moet een watertoets uitgevoerd worden.

Daarenboven wordt geen rekening gehouden met het negatieve advies van de wegendienst van 7 december 2010. Volgens dit advies zal de waterhuishouding door de nivellering grondig wijzigen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop samengevat als volgt:

De bestreden beslissing overweegt weliswaar dat *“volgens de watertoetskaart van de Vlaamse Overheid (AGIV) het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is”*, maar de verwerende partij heeft hiermee niet willen stellen dat er geen rekening moest gehouden worden gehouden met de waterproblematiek. De bewuste passage slaat immers enkel op de afwezigheid van schadelijke effecten op basis van de mogelijke overstromingsgevoeligheid van het gebied.

Ook uit het besluit van 3 februari 2011 van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] werd een hele (overigens voor het project gunstige) passage opgenomen onder de titel “watertoets”.

Het middel, alzo geformuleerd, is om deze reden alleen al gebrekkig onderbouwd. Er werd niet geoordeeld dat er geen watertoets moest worden uitgevoerd.

De problematiek van afwatering en riolering is op zorgvuldige en afdoende wijze aan bod gekomen bij de beoordeling van het huidige dossier. De aanvraag werd als verenigbaar beschouwd met een goede ruimtelijke ordening nadat in beroep de plannen op beperkte wijze aangepast werden op het vlak van de afwatering (naar achteraan het perceel) en de afvoer van rioleringswater (naar vooraan het perceel).

3.

De tussenkomenende partijen stellen samengevat het volgende:

Het middel is onontvankelijk bij gebrek aan persoonlijk belang. De verzoekende partij kan geen wateroverlast aannemelijk maken nu dit de basiswetten van de fysica zou tarten.

Het middel is bovendien ongegrond. De verwerende partij heeft op gedetailleerde wijze een watertoets uitgevoerd en heeft deze meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De wijziging van het initieel ingediende plan biedt een voldoende oplossing voor eventuele wateroverlast: het perceel van de tussenkomenende partijen blijft lager gelegen en dus waterbergend ten aanzien van de aanpalende percelen, en de afvloeiing van hemelwater blijft naar de achterkant van het perceel georiënteerd.

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota haar reeds ontwikkelde argumentatie

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 8, §2, tweede lid, DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van artikel 8, §1 DIWB, moet gemotiveerd zijn, waarbij in elk geval rekening gehouden wordt met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, §2, 17° DIWB bepaalt dat onder *“schadelijk effect”* wordt verstaan: *ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende*

*overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”*

2.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is en verwijzen naar het feit dat volgens de watertoetskaart van de Vlaamse Overheid (Agiv) het perceel niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen is, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Zulks staat evenwel in schril contrast met de vaststelling van de dienst wegen van de stad Hasselt dat het aanvraagperceel gelegen is in een infiltratiegevoelige zone en dat het wijzigen van het niveau van het terrein nefaste gevolgen heeft voor de waterhuishouding in de omgeving. Het ongunstig advies van de wegendienst stelt verder dat het wegnemen van deze buffering/infiltratie aanleiding kan geven tot bijkomende problemen in bebouwde zones.

Uit dit laatste advies dient in elk geval opgemaakt te worden dat, los van de vraag of het aanvraagperceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, het perceel minstens in een infiltratiegevoelig gebied gelegen is, en aldus enig betekenisvol nadelig effect zoals bepaald in artikel 3, §2, 17° DIWB, waarschijnlijk is, minstens niet kan uitgesloten worden.

De Raad is van oordeel dat in het licht hiervan bijkomend onderzoek, minstens een bijkomende motivering noodzakelijk was om hierover klaarheid te brengen, dit in het licht van de duidelijke impact van de aanvraag op de waterhuishouding en de natuurlijke afvloeiing van het hemelwater van de omliggende percelen.

De Raad besluit bijgevolg dat de bestreden beslissing minstens in dat opzicht niet afdoende gemotiveerd is en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het middel is gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet verder onderzocht vermits ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 juni 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het nivelleren van een gedeelte van een perceel en het kappen van twee bomen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Marc VAN ASCH