

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1109 van 17 mei 2016
in de zaak 1314/0327/SA/4/0289

In zake:

1. de heer **John BOONE**
2. mevrouw **Valérie MARMOY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo VYLS
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19
en advocaat Willem CHEYNS
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Martijn Van Torhoutstraat 112
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

Tussenkommende partij:

de bvba **VAN DER SYPT CONSULTING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 januari 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 13 augustus 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de heer Marc VAN DER SYPT een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 9630 Zwalm (Sint-Blasius-Boekel), Heuvelgem ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummer 495F en nummer 506H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest nr. S/2014/0085 van 3 juni 2014 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Dit schorsingsarrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 19 juni 2014. De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 1 juli 2014 een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De behandeling van de zaak wordt met een beschikking van 25 februari 2016 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Willem CHEYNS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij vraagt op de openbare terechtzitting van 22 maart 2016 om de stukken die de verzoekende partijen bij de wederantwoordnota hebben gevoegd, te weren uit de debatten.

De wederantwoordnota bevat een inventaris van de volgende “bijkomende stukken”:

“ ...

14. *Deputatieweigering dd. 17.07.2014 inzake COENS*
15. *Laboverslag dd. 21.10.2014 mbt vervuiling water van de gracht*
16. *Uittreksel origineel gewestplan OUDENAARDE*
17. *Opmetingsplan landmeter Thomas THIELENS*
- ...

2.

Artikel 4.8.11, § 3 VCRO bepaalt dat beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat. Het derde lid, 4° van artikel 11 bepaalt dat de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld moeten gevoegd worden bij het verzoekschrift.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten worden geweerd.

Het is de partijen echter wel toegestaan om nieuwe feiten, die een invloed kunnen hebben op de beoordeling van het beroep, aan de Raad ter kennis te brengen. Het blijkt echter niet dat dit het geval is en de wederantwoordnota bevat dienaangaande ook geen enkele verantwoording.

De aanvullende stukken worden uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

De bvba VAN DER SYPT CONSULTING verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Op de openbare terechtzitting van 22 maart 2016 doen de verzoekende partijen afstand van hun exceptie dat de tussenkomende partij niet de begunstigde is van de bestreden beslissing.

V. FEITEN

1.

Op 10 augustus 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een verkavelingsvergunning voor een grond gelegen te Zwalm, kadastraal gekend, afdeling 10, sectie B, "495 b en 506 c ex". Volgens deze verkavelingsvergunning zijn deze betrokken percelen gelegen in woongebied met landelijk karakter. De verkaveling bestaat uit 2 loten die worden bestemd voor het oprichten van 2 open eengezinswoningen.

Op 15 oktober 1999 wordt een wijziging van de verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag tot wijziging heeft betrekking op beide loten van de verkaveling en betreft de maximale afgraving op de perceelsgrens tussen de 2 loten.

Op 6 december 2012 verleent de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen een wijziging van de vermelde verkavelingsvergunning. De aanvraag beoogt het wijzigen van de bouwhoogte en de toegelaten pas van de gelijkvloerse ruimten. Tegen deze beslissing hebben de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 26 januari 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. De vordering tot schorsing werd verworpen bij arrest van de Raad nr. S/2013/206 van 27 augustus 2013. Het beroep tot vernietiging werd ongegrond verklaard met een arrest nr. A/2014/0337 van 13 mei 2014.

2.

Op 24 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer Marc VAN DER SYPT als zaakvoerder van de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag beoogt het oprichten van een woning op lot 1 van de hiervoor vermelde verkavelingsvergunning.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 11 juni 2013 als volgt:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

Het betreft de oprichting van een nieuwbouw op 2 landbouwpercelen. Het ene (495f) is deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied gelegen. Het andere (506h) is volledig in agrarisch gebied gelegen. Beide percelen komen niet in aanmerking voor bebouwing. Dit strookt niet met de agrarische gebiedsbestemming. Ook perceelnr. 495f is geen volwaardig bouwperceel. Het woongebied is afgebakend volgens de hoofdweg Heuvelgem en niet voor het zijstraatje. Deze aanvraag wordt niet aanvaard.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 25 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 13 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

- *overwegende dat de aanvraag het bouwen betreft van een vrijstaande eengezinswoning binnen een goedgekeurde en rechtsgeldige niet-vervallen verkaveling van 10 augustus 1998 voor 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen waarin het is gekend als het lot 1. Lot 2 is reeds bebouwd met een vrijstaande woning;*
- *overwegende dat de voorliggende aanvraag is voorafgegaan aan een verkavelingswijziging met meegaand bouwplan dewelke door de deputatie in zitting van 6 december 2012 is ingewilligd;*
- *overwegende dat na toetsing de voorliggende aanvraag volledig in overeenstemming is met deze verkavelingswijziging met meegaand bouwplan van 6 december 2012;*

- overwegende dat de voorliggende aanvraag uitvoering geeft en een verdere afwerking beoogt van een ingewilligde verkavelingsvergunning met bouwmogelijkheden voor 2 vrijstaande eengezinswoningen;
- overwegende dat het bouwvoorstel niet vreemd is aan de omgeving, 3 bouwlagen met één ervan in de kelder. Het bestaande reliëf laat toe op die manier te werken. Dat het bouwvoorstel niet resulteert in hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt mede gelet op de respectabele afstanden die worden toegepast ten aanzien van de perceelsgrenzen (zie beoordeling die is gemaakt bij de ingewilligde verkavelingswijziging van 6 december 2012);
- gelet op de inplanting, het materiaalgebruik en de bouwtypologie.

De aanvraag strekkende tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning kan stedenbouwkundig worden aanvaard en geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen

...

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 november 2013 beslist de verwerende partij op 28 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.4 Historiek

Op 10 augustus 1998 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het oprichten van 2 vrijstaande eengezinswoningen.

Op 15 oktober 1999 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging, betrekking hebbende op de maximaal mogelijke afgraving op de perceelsgrens tussen de twee loten.

Op 6 december 2012 verleende de deputatie in beroep een verkavelingswijziging, strekkende tot enerzijds het wijzigen van de maximale kroonlijsthoogte van 4 m naar 5 m en anderzijds het optrekken van de toegelaten pas van de gelijkvloerse vertrekken van maximum 0,35 m naar maximum 3,15 m boven de peilhoogte van de as van de weg. Er werd een verzoekschrift tot vernietiging van de beslissing van de deputatie dd. 6 december 2012 ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Tot op heden is geen arrest bekend.

Een bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend beroep heeft geen schorsend effect.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De eigendom situeert zich in het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Zwalm, binnen de deelgemeente Sint-Blasius-Boekel, op ongeveer 2 km ten zuidoosten van deze dorpskern. Het terrein is gelegen op de grens met de gemeente Brakel, deelgemeente Elst, en op korte afstand van de gewestweg N415 Hooglaan die de verbindingsweg vormt tussen Brakel en Zwalm.

De omgeving wordt er gekenmerkt door een glooiend landschap met verspreide bebouwing van vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit één tot maximum twee bouwlagen met een hellend dak.

Het bouwterrein zelf is gelegen langs een doodlopende zijweg van de gemeenteweg Heuvelgem, een volwaardig uitgeruste weg. Het perceel grenst noordelijk aan een weiland; zuidelijk aan lot 2 van de verkaveling, dat bebouwd is met een woning met twee bouwlagen en hellend dak. Door de ligging in de zijweg ligt de bouwplaats tegenover de hoofdweg Heuvelgem en de woning op lot 2 in tweede bouwlijn. Het perceel bevindt zich in een glooiing in het landschap.

Het terrein maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling voor vrijstaande eengezinswoningen en is hierin gekend als het lot 1.

Huidige aanvraag beoogt het bouwen van een open eengezinswoning. Voorliggend voorstel voorziet de inplanting van de woning met voorgevel op 7,5 m van de doodlopende zijweg, rechterzijgevel op 7,0 m van de rechterperceelsgrens (zijnde achterperceelsgrens van lot 2), en bouwvrije linkerzijstrook van 4 m. Aan de rechterzijde wordt tot op 4,0 m van de rechterperceelsgrens een inrit naar een ondergrondse bouwlaag aangelegd. In deze kelderverdieping wordt een dubbele garage, vergaderzaal en testlabo ondergebracht. De voorgevelbreedte van de woning bedraagt 14,5 m; de maximale bouwdiepte is 15,0 m. De kroonlijsthoogte is wisselend en ligt maximaal op 5,0 m; de nokhoogte bedraagt maximaal 8,39 m. Het totaal volume van de nieuwbouw omvat 960,5 m³.

Er wordt gekozen voor een klassieke bouwstijl. Het gebouw wordt uitgevoerd in paramentmetselwerk in rode tinten en met oude boomse pannen als dakbedekking.

...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het hemelwater van de dakoppervlakte van de woning wordt opgevangen in een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 liter en zal worden hergebruikt voor de aansluiting van 2 wc's en een wasmachine. Het hemelwater van de verharde oppervlaktes kan infiltreren in de bodem op het eigen terrein, alsook wordt een deel van de verharding aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft de bouw van een open eengezinswoning.

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

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

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de overeenstemming met de voorschriften van het geldende verkavelingsplan, met wijzigingen, zoals hoger omschreven.

Er wordt vastgesteld dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de geldende, gewijzigde, verkavelingsvoorschriften.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning dateert van 1998 en is nog steeds rechtsgeldig. De in die verkaveling voorziene bebouwbare oppervlaktes situeren zich volledig binnen het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter, wanneer gemeten wordt vanaf de grens

tussen de eigenlijke weg Heuvelgem en de betrokken percelen. Aan de noordelijke zijde van het lot 1 ligt een gedeelte in agrarisch gebied, doch de bebouwbare oppervlakte is volledig in het woongebied met landelijk karakter gelegen.

Gelet evenwel op de ligging van de bouwplaats binnen een verkaveling zijn deze overwegingen niet bepalend bij de beoordeling van deze aanvraag.

Het gegeven dat de verkavelingswijziging dd. 6 december 2012 aangevochten is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen resulteert er niet in dat dient gewacht tot er een uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is. Enkel wanneer de bestreden beslissing zou geschorst zijn, kan deze niet dienen als basis om aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te evalueren. Dit is echter niet het geval.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een ééngezinswoning op het lot 1 van de op 10 augustus 1998 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, gewijzigd op 15 oktober 1999 en 6 december 2012.

In de verkaveling zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de inplanting van de toegelaten gebouwen, de hoogte, het materiaalgebruik, de dakvorm en de dakhelling, de maximale vloerpas en de terreinbezetting.

Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

De problematiek rond het lozen van het huishoudelijk afvalwater is geen stedenbouwkundig argument. De bouwheer zal zich dienen te houden aan de rioleringsvoorschriften opgelegd door het gemeentebestuur.

Wat betreft de risico's op grondverschuivingen en de kans op schade en/of gevaar voor de mensen, kan de vergunningverlenende overheid in geval van verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in risicogebied zo nodig bijkomende voorwaarden (vb. bijkomend geotechnisch onderzoek) opleggen.

Er dient vastgesteld dat het terrein van de aanvraag slechts gelegen is in een zone met een gevoeligheid voor landvergliding, maar niet in een risicogebied, en evenmin in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. De nabijgelegen percelen van appellant blijken wel deels gelegen in een zone voor hoge en zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen.

Bij de laatste verkavelingswijziging werd in overleg met de provinciale deskundige aangaande grondverschuivingen, en na analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten, geoordeeld dat de beoogde bouw geen impact hoeft te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen. Er werden eveneens gewezen op de bebouwbaarheid van het perceel die reeds vastligt sinds 1998.

Uit het beroepsschrift en de daarin vermelde argumentatie van appellant komt naar voor dat de nabije omgeving een historiek en problematiek van grondverschuivingen kent.

Om deze reden is het opportuun bij de uitvoering van de bouw de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen.

Als aanbeveling bij het afleveren van de vergunning kan meegegeven worden dat dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverglidingen. Het uitvoeren van een geotechnisch onderzoek is aangewezen, er moet worden nagegaan op welke manier het gebouw moet gefundeerd worden teneinde het risico op mogelijke landvergliding tot een aanvaardbaar niveau te beperken voor het terrein en voor de omgeving.

Artikel 4.2.22. §1. van de vcro bepaalt uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed

betrokken burgerlijke rechten. Zoals bij elk bouwwerk is het de verantwoordelijkheid van de bouwheer alles in het werk te stellen om schade aan derden te vermijden. Eventuele schade aan derden dient door toepassing van de best beschikbare technieken vermeden te worden. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de studiefase die de uitvoeringsfase voorafgaat.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoet zowel inzake legaliteit als opportuniteit.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Er dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverglijdingen.

...

Het derdenberoep ingesteld door de heer en mevrouw Boone – Marmoy, de heer en mevrouw Van den Berghe – Declercq, wordt verworpen.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat er dient rekening te worden gehouden met de gevoeligheid voor landverglijdingen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 11.4.1 koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing vergunt de aanvraag voor twee percelen: nr. 495/F en 506/H.

Volgens de toepasselijke gewestplanbestemming zijn deze percelen gelegen in:

-) perceel 495/F: deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied

-) perceel 506/H: volledig in agrarisch gebied

De situering van de beide percelen is aangegeven op een detail van het gewestplan. (**zie stuk 6**)

De ligging van de beide percelen zowel in woongebied met landelijk karakter als achterliggend agrarisch gebied is niet betwist.

Het woongebied met landelijk karakter geldt **tot 50m diep** t.o.v. de weg «Heuvelgem». Dit betreft de hoofdweg waarop een doodlopend stukje richting de percelen 495/F en 506/H uitsteekt. Achter het 50m diepe woongebied is het agrarisch gebied gelegen.

De aanvraag omvat de oprichting van een residentiële woning. Ook dit is niet betwist.

De aanvraag strijdt met de toepasselijke gewestplanvoorschrift van het agrarisch gebied en kan als zonevreemde constructie onmogelijk vergund worden voor de beide percelen 495/F en 506/H.

3.

Volgens de bestreden beslissing moet geen rekening gehouden worden met het 50m woongebied en het daarachter gelegen agrarisch gebied. De aanvraag moet enkel getoetst worden aan de voorschriften van het vergunde verkavelingsplan anno 1998. De aanvraag is volgens de bestreden beslissing in overeenstemming met deze voorschriften, vermits de bebouwbare oppervlakte zich «volledig» situeert binnen het 50m diepe woongebied.

4.

De bestreden beslissing strijdt met de gewestplanvoorschriften.

De bestreden beslissing kan niet wettig verwijzen naar de verkavelingsvergunning zonder verdere toetsing aan het gewestplan.

Indien een aanvraag wordt ingediend voor meerdere percelen, dient met de hoofdbestemming van de beide percelen **samen** – voorwerp van de aanvraag – rekening gehouden te worden.

Dit geldt a fortiori voor één enkel perceel.

Opsplitsing per perceel in afzonderlijke bestemmingen is niet mogelijk.

Dit blijkt duidelijk uit de parlementaire voorbereiding bij de VCRO, waar mbt de definitie van een «zonevreemde constructie» wordt gesteld: (**zie stuk 7**)

...

Uit de definitie van «zonevreemde constructie» blijkt dat de bestemming **op perceelsniveau** wordt beoordeeld **zonder uitsplitsing per zone** op één en hetzelfde perceel.

Dit geldt eveneens indien meerdere percelen het voorwerp uitmaken van één enkele aanvraag. De bestreden vergunning kan onmogelijk residentiële woningbouw vergunnen op het perceel 506/H dat volledig (!) in agrarisch gebied is gelegen. Net zo min kan dit worden vergund voor het perceel 495/F dat voor het grootste gedeelte in agrarisch gebied is gesitueerd. (**zie stuk 6**)

Of het gedeelte «bebouwbare oppervlakte» binnen een verkaveling is gesitueerd, is juridisch-planologisch irrelevant. Het is de **volledige perceelsoppervlakte** conform kadastrale omschrijving die bepaalt of een aanvraag al dan niet strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften.

Elke aanvraag wordt dus volgens de bedoeling van de decreetgever beoordeeld op perceelsniveau zonder uitsplitsing in verschillende bestemmingen die gelden op één en hetzelfde perceel.

De hoofdbestemming van de beide percelen conform aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is agrarisch. Het detail van het gewestplan toont dit aan. **(zie stuk 6)**

De bestreden beslissing is strijdig met de bedoeling van de VCRO genomen: de aanvraag werd ten onrechte planologisch enkel getoetst aan het opgesplitste perceelsgedeelte van 495/F in het 50m diepe woongebied, dit is slechts een gedeelte van nr. 495/F mbt de bebouwbare oppervlakte conform verkavelingsvergunning.

Hiermee wordt de agrarische hoofdbestemming van het perceel 495/F en 506/H geschonden, zodat een schending van artikel 11.4.1. K.B. van 28 december 1972 voorligt.

5.

Eenzelfde juridisch-planologische correcte argumentatie werd gehanteerd in het ongunstige advies van afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling (Departement Landbouw en Visserij): **(zie stuk 8)**

...

Dit advies is conform de bedoeling van de VCRO: bestemmingsvoorschriften worden beoordeeld op perceelsniveau zonder uitsplitsing per perceel. Dit advies werd in de bestreden beslissing ten onrechte verworpen door de enkele verwijzing naar het bebouwbare gedeelte conform verkaveling.

De bedoeling van de aanvrager blijkt uit de tekoopstelling van de beide percelen samen: op foto's op IMMOWEB.BE worden de **beide** percelen aangeduid als «bouwgrond» (sic). **(zie stuk 9)**

6.

Conclusie: de bestreden beslissing strijdt met de bestemming van het agrarisch gebied als hoofdbestemming mbt. de percelen 495/F en 506/H. De oprichting van een residentiële woning in strijd met de bestemming van agrarisch gebied betreft zonevreemde nieuwbouw. Dit is conform de VCRO in de huidige stand van de regelgeving volstrekt onvergundbaar.

...

In een tweede onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd.

De bestreden beslissing beoordeelde de aanvraag ten onrechte als een opsplitsbaar gedeelte “bebouwbare oppervlakte” mbt perceel 495/F.

Het grootste gedeelte van perceel 495/F en het volledige perceel 506/H zijn gelegen in agrarisch gebied. Dit is in de feiten (ligging conform gewestplanbestemming) niet betwist.

Motivering betreft slechts de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften tot een gedeelte van de aanvraag: dit is het gedeelte bebouwbare oppervlakte conform de verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing had de bestemming moeten aftoetsen op perceelsniveau, dit is veel groter dan alleen het gedeelte bebouwbare oppervlakte.

De bestreden beslissing strijdt met de vereisten van een afdoende, inhoudelijke motivering.

2.

De bestreden beslissing gaat uit van een verkeerde feitelijke liggingscontext.

De voorziene bebouwbare oppervlakte is niet alleen maar gesitueerd in het 50m diepe woongebied conform het gewestplan.

Het vergunde verkavelingsplan situeert de bebouwde oppervlakte deels in agrarisch gebied. Dit wordt aangetoond door de opgegeven afstandsmaten op het verkavelingsplan. **(zie stuk 10)**

Dit plan doet opgave van de afstanden van de bouwpercelen t.o.v. de hoofdweg Heuvelgem.

Een eenvoudig rekensommetje leert:

-) 11,00m vanaf de as van de hoofdweg Heuvelgem tot aan de rechter bouwlijn van lot 2
-) 15,50m voorbouwlijn bebouwbare oppervlakte lot 2
-) 5,50m bouwvrije linker zijstrook lot 2 tegenaan perceelsgrens met lot 1
-) 4,00m bouwvrije rechter zijstrook lot 1 tegenaan perceelsgrens met lot 2
-) 17,50m voorbouwlijn bebouwbare oppervlakte lot 1
-) 4,00m bouwvrije linker zijstrook lot 1 tegenaan voetweg nr. 19 (noordzijde bouwpercelen)

= 57,50m in totaal

Deze afstanden zijn aangeduid op het vergunde verkavelingsplan. **(zie stuk 10)**

De bouwvrije zijstroken bedragen op lot 1 zowel links als rechts 4,00m.

Dit betekent dat het lot 1 – voorwerp van de bestreden beslissing – aan de linker perceelsgrens slechts bebouwd kan worden op 4,00m afstand van deze grens.

De bebouwbare oppervlakte op lot 1 is gesitueerd op: 57,50m totale diepte gerekend vanaf de as van de weg verminderd met 4,00m bouwvrije linker zijstrook is 53,50m.

De bebouwbare oppervlakte van lot 1 is aldus 3,50m diep gesitueerd in agrarisch gebied. Dit is 3,50m dieper dan het 50m diepe woongebied met landelijk karakter.

De bestreden beslissing kan onmogelijk wettig worden gemotiveerd in verwijzing naar het gedeelte bebouwbare oppervlakte dat volledig binnen het 50m diepe woongebied zou zijn gelegen.

Door te oordelen dat de aanvraag slechts moet worden afgetoetst aan de verkavelingsvergunning en dat de bebouwbare oppervlakte volledig binnen woongebied is gelegen, is de bestreden beslissing gebrekkig – onjuist – gemotiveerd.

3.

Ondanks ingediende “nota na verslag PSA” mbt de problematische aftoetsing aan de toepasselijke bestemmingsvoorschriften conform de ratio legis, is daarvan in de bestreden beslissing geen spoor te bekennen. (zie stukken 4-5)

4.

Conclusie: de bestreden beslissing is materieel-inhoudelijk onjuist/gebrekkig gemotiveerd.

“
...”

In een derde onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

“
...”

De bestreden beslissing werd onzorgvuldig genomen.

Door de aftoetsing van de aanvraag aan de toepasselijke bestemmingsvoorschriften te beperken tot slechts een gedeelte van de aanvraag én dit gedeelte volledig in 50m woongebied te situeren volgens gewestplan, doet de bestreden beslissing blijken van een onzorgvuldige feitengaring.

Een zorgvuldig bestuur had de aanvraag op perceelsniveau moeten beoordelen, a fortiori op het niveau van de samengestelde percelen 495/F en 506/H – voorwerp van de aanvraag.

2.

Ondanks ingediende “nota na verslag PSA” mbt de problematische aftoetsing aan de toepasselijke bestemmingsvoorschriften conform de ratio legis, is daarvan in de bestreden beslissing geen spoor te bekennen. (zie stukken 4-5)

3.

Conclusie: de bestreden beslissing doet blijken van onzorgvuldig bestuur.

“
...”

De verwerende partij repliceert:

“
...”

Het terrein is gelegen als lot 1 in een niet-vallen verkaveling. In de mate dat een grond gelegen is binnen het gebied van een vergunde verkaveling, moet de overeenstemming met de bestemming van het gewestplan niet worden onderzocht. Er is in dat opzicht dan ook geen sprake van een zonevreemde constructie, aangezien een zonevreemde constructie volgens artikel 4.1.1, 17° VCRO een constructie is die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling. Vermits de constructie gelegen is in een goedgekeurde, niet-

vervallen verkaveling, kan de beoogde woning niet als een zonevreemde constructie worden bestempeld. De redenering van verzoekers klopt dan ook niet.

Louter volledigheidshalve heeft de deputatie opgemerkt dat de in die verkaveling voorziene bebouwbare oppervlaktes zich volledig binnen het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter situeren.

De deputatie heeft de aanvraag in alle redelijkheid getoetst aan de voorschriften van het geldende verkavelingsplan en heeft terecht kunnen vaststellen dat de aanvraag hiermee in overeenstemming was. De deputatie diende de aanvraag niet te toetsen aan het gewestplan, zodat de motivering onder de beoordeling van de juridische aspecten van de aanvraag in casu afdoende was.

...

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

Blijkens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet een bouwaanvraag die gelegen is binnen een niet-vervallen verkavelingsvergunning enkel getoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning en niet meer aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. (zie o.a. R.v.St. 3 december 2010, nr. 209.499, Alama; R.v.St. 28 februari 2008, nr. 180.188, NV Laboratoires Nelly De Vuyst; R.v.St. 25 oktober 2000, nr. 90.455, Heremans) De ligging volgens het gewestplan is bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning derhalve niet meer aan de orde, gelet op de ligging binnen een verkavelingsvergunning.

In casu wordt niet betwist door verzoekers dat de bouwaanvraag overeenstemt met de in de verkaveling voorziene bestemmingsvoorschriften.

De vordering tot nietigverklaring van verzoekende partijen gericht tegen de verkavelingswijziging dd. 06.12.2012 werd door Uw Raad verworpen bij arrest van 13.05.2014. Deze laatste verkavelingswijziging is (net zoals de basisverkavelingsvergunning) dan ook definitief.

De argumentatie die door verzoekers wordt opgebouwd omtrent de strijdigheid met het gewestplan en het beweerd gebrek aan motivering daaromtrent door de Deputatie, faalt dan ook in rechte.

Het eerste middel is sowieso in zijn geheel ongegrond.

2.

Louter ten overvloede dient erop gewezen te worden dat een identiek middel reeds ontwikkeld werd in de vordering tot nietigverklaring van de verkavelingswijziging dd. 06.12.2012 (procedure gekend onder rolnummer 1213/0358/SA/1/0335). Dit middel werd door Uw Raad verworpen in het arrest dd. 13.05.2014 (nr. A/2014/0337) op p 17-19.

...”

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

3. De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij en de tussenkomende partij geen antwoord bieden op de vaststelling dat het voorwerp van de bouwaanvraag niet alleen een perceel 495/F betreft maar ook het perceel 506/H.

De verzoekende partij betwist wél de overeenstemming met de gewestplanbestemming, i.e. agrarisch gebied. Deze bestemming geldt volledig voor het perceel 506/H en grotendeels voor 495/F. Deze vaststelling wordt is niet betwist.

De verzoekende partij bewijst zeer concreet dat het voorwerp van de betreden aanvraag niet alleen het 50m woongebied betreft, maar ook en grotendeels het achterliggend agrarisch gebied:

-) afschrift origineel (papieren) gewestplan (**zie stuk 16**)

-) opmetingsplan landmeter Thomas THIELENS (**zie stuk 17**)

Het voorwerp van de bestreden aanvraag ligt niet alleen (grotendeels) in agrarisch gebied, de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning reikt zelfs tot buiten het plangebied van de (gewijzigde) verkavelingsvergunning anno 1998.

Dit maakt huidige aanvraag per definitie zonevreemd en aldus onvergunbaar als nieuw op te richten constructie.

4. De vaststelling omtrent de strijdigheid van het voorwerp van de aanvraag met de agrarische bestemming was precies aanleiding voor het ONGUNSTIGE ADVIES dd. 11.06.2013 van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling (Landbouw en Visserij). (**zie stuk 8**)

De procedure mbt de (wijziging van de) verkavelingsvergunning betreft enkel het plangebied van de verkaveling zelf. De RvVB-procedure mbt de verkavelingswijziging is geenszins analoog aan deze procedure: het voorwerp van de bestreden beslissing is niet alleen het plangebied (lot 1) van de verkavelingsvergunning, maar véél méér: het volledige perceel 495/F en perceel 506/H.

De (gewijzigde) verkavelingsvergunning betreft slechts perceel nr. 495/F. Huidige aanvraag beoogt veel méér: 495/F en 506/H. Dit blijkt duidelijk uit het voorwerp van de aanvraag en de bestreden vergunningsbeslissing.

Het voorwerp van de betrokken aanvraag blijkt duidelijk uit de tekoopstelling van de beide percelen als "bouwgrond", hoewel (grotendeels) gelegen in agrarisch gebied. (**zie stuk 9**)

5. Essentie is dat de bestreden beslissing ten onrechte enkel toetst aan de bestemming van de (gewijzigde) verkaveling, terwijl het voorwerp van de aanvraag - percelen 495/F én 506/H -grotendeels gesitueerd is in het achtergelegen agrarisch gebied.

De hoofdbestemming van deze beide percelen is agrarisch reden waarom de constructie als zonevreemd - en dus onvergunbaar - moet worden beschouwd. (**zie stuk 7: Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 92**)

Over deze ratio legis reppen de verwerende en tussenkomende partij met geen woord!

“ ...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verleende vergunning strijdig is met de gewestplanbestemming, dat voor het perceel 495F deels woongebied met landelijk karakter is en deels agrarisch gebied en voor het perceel 506H agrarisch gebied, dat de verwerende partij de betrokken aanvraag op dat punt niet zorgvuldig heeft onderzocht en dat de bestreden beslissing op dat punt gebrekkig is gemotiveerd.

2.

In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij wel dat de aanvraag betrekking heeft op de percelen 495F en 506H, maar stelt anderzijds dat het “terrein als lot 1 gelegen (is) in een op datum van 10 augustus 1998 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, gewijzigd op 15 oktober 1999 en 6 december 2012”.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verkavelingsvergunning van 10 augustus 1998 betrekking heeft op een grond, kadastraal gekend “sectie B nr. 495 b en 506 c ex”. Het bouwplan gevoegd bij de aanvraag vermeldt bij de grafische voorstelling van lot 1 “495D”. Op het plan wordt ook melding gemaakt van perceel 506H, maar dit perceel wordt niet grafisch voorgesteld.

Er kan wel vastgesteld worden dat én het bouwplan van de aanvraag én de bestreden beslissing onnauwkeurigheden bevat met betrekking tot de kadastrale benoeming van de betrokken percelen, maar niettegenstaande deze vaststelling blijkt niet dat het werkelijk voorwerp van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, en meer bepaald het perceel van de aanvraag, verschilt van het perceel aangeduid als lot 1 in de verkavelingsvergunning van 10 augustus 1998. Het blijkt niet, en de verzoekende partijen tonen ook niet aan, dat de verwerende partij in de bestreden beslissing foutief tot de vaststelling komt dat het “terrein als lot 1 gelegen (is) in een op datum van 10 augustus 1998 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, gewijzigd op 15 oktober 1999 en 6 december 2012”.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder de titel “juridische aspecten” dat de betrokken aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de geldende, gewijzigde, verkavelingsvoorschriften, dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning dateert van 1998 en nog steeds rechtsgeldig is, dat de voorziene bebouwbare oppervlaktes in die verkaveling zich volledig situeren binnen het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter wanneer gemeten wordt vanaf de grens tussen de eigenlijke weg Heuvelgem en de betrokken percelen, dat aan de noordelijke zijde van het lot 1 een gedeelte in agrarisch gebied ligt, doch dat de bebouwbare oppervlakte volledig in het woongebied met landelijk karakter gelegen is. De verwerende partij besluit haar beoordeling dat “gelet (...) op de ligging van de bouwplaats binnen een verkaveling (...) deze overwegingen niet bepalend (zijn) bij de beoordeling van deze aanvraag”.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling omtrent de “juridische aspecten” van de aanvraag, essentieel steunt op de vaststelling dat de aanvraag gelegen is in het gebied van een vergunde verkaveling. Indien dit het geval is, volstaat het na te gaan of de stedenbouwkundige aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verkaveling en is de toetsing van de aanvraag aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan niet relevant.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij foutief tot de conclusie komt dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

De kritiek van de verzoekende partijen op de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot ligging van de voorziene bebouwbare oppervlaktes in die verkaveling, kan niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing. De verwerende partij merkt immers in de bestreden beslissing uitdrukkelijk op dat “gelet (...) op de ligging van de bouwplaats binnen een verkaveling (...) deze overwegingen niet bepalend (zijn) bij de beoordeling van deze aanvraag”. Het blijkt derhalve dat de bestreden beslissing niet op het motief steunt dat de voorziene bebouwbare oppervlakten in de verkaveling gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter.

4.

Uit het voorgaande volgt dat het eerste middel van de verzoekende partijen, dat steunt op de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, ongegrond is.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) VCRO, van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, van ‘het begrip goede ruimtelijke ordening’, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten in een eerste onderdeel uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing beoordeelt de goede ruimtelijke ordening op pag. 6-7 onder 2.4.

In deze beoordeling stelt de bestreden beslissing:

-) *de verkavelingsvergunning geeft de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer, zodat verdere beoordeling niet meer nodig is;*
-) *de problematiek van lozing van huishoudelijk afvalwater is geen stedenbouwkundig argument;*
-) *risico op grondvergliding: er is een risico op grondverschuivingen, waardoor aanbevolen wordt een geotechnisch onderzoek uit te voeren.*

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt vergunning verleend, onder «voorwaarde» dat rekening moet gehouden worden met de gevoeligheid voor landverglidingen.

Een concrete voorwaarde wordt niet gesteld.

3.

De bestreden beslissing bevestigt - terecht - dat de nabije omgeving rondom het bouwperceel een historiek en problematiek kent van grondverschuivingen.

Het administratief beroepsschrift van o.m. verzoekende partij met tientallen stukken toont dit aan.

De bestreden beslissing knoopt aan deze vaststelling in situ evenwel het verkeerde gevolg:

-) *vergunningverlening i.p.v. vergunningweigering*
-) *aanbeveling mbt de gevoeligheid voor landvergliding i.p.v. een bindende voorwaarde*

4.

De bestreden vergunning had de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten weigeren.

Dit op basis van een pertinente toetsing aan de criteria «reliëf van de bodem» en «veiligheid in het algemeen» conform artikel 4.3.1. § 2, eerste lid, 1° VCRO.

Dit is in casu allerminst gebeurd.

4.1.

De bestreden beslissing motiveert ten onrechte dat het bouwperceel 495/F slechts gelegen is in een zone met een gevoeligheid voor landverglijding, niet in een risicogebied.

Dit is een intern tegenstrijdig motief: elke zone met een **gevoeligheid** voor landverglijding is een **risicogebied**. De mate van gevoeligheid bepaalt rechtstreeks de risicograad: laag gevoelig, matig gevoelig, hoog gevoelig en zeer hoog gevoelig. Deze vier gradaties van gevoeligheid bepalen de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen. Deze kaart is publiek consulteerbaar op de website www.dov.vlaanderen.be.

Het perceel 495/F is conform de gevoeligheidskaart gelegen in een zone met lage, matige en hoge gevoeligheid. **(zie stuk 11)**

Dit stuk 11 stemt overeen met het stuk 46 dat verzoekende partij in het deputationeberoep heeft aangewend.

Hoe donkerder de blauwe kleur aangegeven, hoe groter de gevoeligheid voor grondverschuiving.

Op het perceel 495/F is vast te stellen (gezien vanaf het doodlopend zijstraatje dat westwaarts is gelegen t.o.v. het perceel 495/F):

-) achterste gedeelte tegenaan perceel 498/D: lage gevoeligheid
-) voorste gedeelte tegenaan doodlopend wegje: matige gevoeligheid
-) rechter zijde tegenaan perceelsgrens met lot 2 (perceel 495/E): hoge gevoeligheid

Dit is op de gevoeligheidskaart aangeduid. **(zie stuk 11)**

Het perceel 495/F is gevoelig voor grondverschuiving en het westelijk gedeelte tegenaan het wegje matig gevoelig en aan de zuidelijke zijde tegenaan perceel 495/E (ter hoogte van de bebouwbare oppervlakte) zelfs hoog gevoelig.

De bestreden beslissing kon niet wettig motiveren dat het perceel 495/F slechts in een gevoelige zone is gesitueerd zonder risico op grondverschuiving.

Minstens had de bestreden beslissing de hoge/matige gevoeligheid in concreto moeten evalueren.

Deze motivering strijdt met de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen en het in gradatie daarmee samenhangend risico op grondverschuivingen.

4.2.

De bestreden beslissing schendt de goede ruimtelijke ordening in tweede instantie manifest op basis van volgende motivering: **(zie stuk 1 – pagina 7, vijfde alinea)**

«Bij de laatste verkavelingswijziging werd in overleg met de provinciale deskundige aangaande grondverschuivingen, en na analyse van de specifieke ruimtelijke

situatie samen met de risicokaarten, geoordeeld dat de beoogde bouw geen impact hoeft te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen. Er werd eveneens gewezen op de bebouwbaarheid van het perceel die reeds vastligt sinds 1998.»

Opnieuw gaat de bestreden beslissing uit van onjuiste feitelijke gegevens: de risicokaarten tonen juist aan dat het perceel 495/F is getroffen door een – zelfs hoge! – graad van gevoeligheid voor grondverschuivingen. (zie stuk 11)

Deze hoge gevoeligheidsgraad betekent een hoog risico op grondverschuiving.

De hoge gevoeligheid op het perceel 495/F situeert zich a fortiori op de plaats waar de bestreden beslissing voor het lot 1 bebouwing heeft vergund: linker gedeelte van de volgens verkavelingsplan voorziene bebouwbare oppervlakte. Het is op deze verkavelde bebouwbare oppervlakte dat de bestreden beslissing ook effectief residentiële nieuwbouw heeft vergund.

4.3.

De bestreden beslissing wijst op de bebouwbaarheid van het perceel 495/F sinds 1998. Deze bebouwbaarheid wordt gegrond op de oorspronkelijke verkavelingsvergunning met – plan. (zie stuk 10)

Opnieuw schendt de bestreden beslissing manifest de goede ruimtelijke ordening.

Verwijzing naar een vergunde toestand anno 1998 is irrelevant.

Slechts in recente wetenschappelijke studies wordt gewezen op het risico van grondvergliding door oprichting van nieuwbouw in verglijdingsgevoelig gebied. Zo publiceerde de K.U.L. in een wetenschappelijke studie mbt verglijdingen op 28.08.2007 bij eindconclusie:

«(...) is aan te raden om menselijke ingrepen die de stabiliteit van een helling reduceren, niet enkel ter vermijden op hellingsecties met een zeer hoge en hoge gevoeligheid, maar ook op sites met een matige gevoeligheid.»

Dit wetenschappelijk rapport anno 2007 werd door verzoekende partij in het deputatieberoep als stuk 42 aangewend. (zie administratief dossier)

De bestreden beslissing kan onmogelijk verwijzen naar een vergunde toestand in 1998 op zich, terwijl de risicostudies mbt landverglidingen pas wetenschappelijk werden gepubliceerd in 2007. In 1998 bestond er m.a.w. nog geen gevoeligheidskaarten inzake grondverschuiving en/of studies mbt het risico op bouwen in gevoeligheidsgebieden. De bebouwbare oppervlakte werd in 1998 vergund zonder kennis over de verglijdingsproblematiek en zonder mogelijkheid tot consultatie van gevoeligheidskaarten.

4.4.

De bestreden beslissing verwerpt ten onrechte de verglijdingsgevoeligheid van de plaatselijke aanleg als niet risicovol om een weigeringsbeslissing te kunnen schragen.

In haar eerder vergunningsbeleid mbt de onmiddellijke omgeving motiveerde verwerende partij:

«Het voorzien van twee bouwlagen overschrijdt de draagkracht van deze percelen binnen hun glooiende omgeving.»

Dit vergunningsbeleid werd door verzoekende partij onder stuk 41 bij het deputatieberoep gesteld.

Waar verwerende partij mbt een onmiddellijk in de omgeving gelegen perceel 518/C – aanduiding op de gevoeligheidskaart: **zie stuk 11** – het verglijdingsrisico incalculeert in haar ruimtelijk beleid, is dat manifest niet het geval mbt een analoog gelegen perceel 495/F.

Dit ruimtelijk vergunningenbeleid wordt door de gemeente ZWALM ook zelf gevoerd: mbt tot het perceel 518/C motiveerde de gemeente:

«Toekomstige stedenbouwkundige aanvragen moeten rekening houden met eventuele landverglijdingen.»

Dit werd door verzoekende partij als stuk 47 bij het deputationeberoep aangewend. (zie administratief dossier)

Ook de aanpalende gemeente BRAKEL beoordeelt het risico op landverglijding in concreto en legt desgevallend bindende voorzorgsmaatregelen op in stedenbouwkundige vergunningen die in risicogebied op verglijding gelegen zijn. (zie www.brakel.be: pag. 68 richtinggevend gedeelte GRS exacte link:

http://www.brakel.be/Portals/Cevi/images/default/GRS_Brakel_richtinggevend_def.pdf)

De deputatie meent dat voor 518/C een risico op landverglijding bestaat. Maar voor 495/F dat ook in een zone van hoge gevoeligheid ligt, motiveert de bestreden beslissing ditzelfde risico niet. Perceel 518/C ligt 75m van 495/F, op dezelfde helling.

5.

De bestreden beslissing koppelt aan de vastgestelde problematiek van grondverschuiving niet het vereiste gevolg.

Het stellen van een voorwaarde «er dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverglijdingen» biedt geen enkele garantie tot vermindering van landverglijding.

Wat dit «rekening houden» dan in concreto inhoudt, is voor verzoekende partij een raadsel.

In de nota na verslag PSA motiveerde verzoekende partij nog ondergeschikt: (**zie stuk 4**)

«Enkel wensen appellanten – uiterst ondergeschikt – te benadrukken dat het door de PSA «aanbevolen» geotechnisch onderzoek **niet als aanbeveling wordt opgenomen, maar als bindende stedenbouwkundige voorwaarde wordt opgelegd**.

Appellanten toonden met het stuk 42 aan dat de K.U.L. wetenschappelijk aantoont dat menselijke ingrepen – lees: (nieuw)bouwwerken – moeten vermeden worden die de stabiliteit van een helling reduceren. Dit niet alleen in hellingsecties met een (zeer) hoge gevoeligheid, maar ook op sites met een matige gevoeligheid.

Dit is hier het geval.

De wetenschappelijke verglijdingstheorie (moet zijn: verglijdingsstudie) van de K.U.L. betreft de stedenbouwmaterie op zich en is dus niet louter burgerrechtelijk (bouwtechnisch) van aard.»

Deze studie van de K.U.L. werd in opdracht van de Vlaamse overheid uitgevoerd. Het doel is de verglijdingen en hun schade binnen de Vlaamse Ardennen in kaart te brengen. De studie is een instrument voor de vergunningverlenende overheden om tot correcte beslissingen te komen.

De bestreden beslissing heeft dit duidelijk niet beoordeeld. Er werd geen stedenbouwkundig bindende voorwaarde opgelegd tot het voorafgaand houden van een geotechnisch onderzoek.

Evenzeer schendt de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening door dit onderzoek niet als bindende voorwaarde op te leggen. Een algemene aanbeveling is geen concrete en bindende voorwaarde.

6.

Tot slot motiveert de bestreden beslissing ten onrechte dat de verkavelingsvergunning van 1998 geacht wordt de criteria van een goede ruimtelijke ordening te bevatten.

Hoger argumenteerde verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning in 1998 onmogelijk met kennis van zaken omtrent de verglijdingsproblematiek de criteria “bodemreliëf” en “veiligheid in het algemeen” kon beoordelen.

Artikel 4.3.1. § 2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

...

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning kon de criteria uit het eerste lid, 1° van dat artikel niet beoordelen op vlak van “bodemreliëf en “veiligheid in het algemeen”. Er bestonden nog geen gevoeligheidskaarten op basis van wetenschappelijk gepubliceerde rapporten mbt het risico op landvergliding ingevolge (nieuw)bouwwerken.

...

De verzoekende partijen zetten in een tweede onderdeel uiteen:

“...

De bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd.

Verzoekende partij argumenteerde hoger in het eerste onderdeel van dit middel dat de bestreden beslissing niet is geschraagd door feitelijk juiste en in rechte aanvaardbare motieven.

De bestreden beslissing motiveert ten onrechte:

-) dat er geen risico op landvergliding is ondanks de (hoge) gevoeligheid conform de kaarten;

-) dat er in tegenstelling met het eerder vergunningenbeleid in de onmiddellijke omgeving geen weigering resp. bindende voorwaarden worden opgelegd tot vermindering van grondverschuiving;

-) dat er kan verwezen worden naar een verkavelingsvergunning van 1998, terwijl op dat moment er nog geen wetenschappelijk gefundeerde rapporten en kaarten bestonden.

2.

*Bijkomend stelt verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing weliswaar formeel stelt aan afdoende feitengaring te hebben gedaan, maar dit niet concretiseert: **(zie stuk 1 – pagina 7, vijfde alinea)***

«Bij de laatste verkavelingswijziging werd in overleg met de provinciale deskundige aangaande grondverschuivingen, en na analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten, geoordeeld dat de beoogde bouw geen impact

hoeft te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen. Er werd eveneens gewezen op de bebouwbaarheid van het perceel die reeds vastligt sinds 1998.»

(eigen accentuering)

*Noch in de bestreden beslissing **noch** uit het administratief dossier blijkt:*

-) zogenaamd technisch overleg mbt grondverschuivingen*
-) analyse van de specifieke ruimtelijke situatie*
-) analyse van de risicokaarten*

Verzoekende partij ontwaart in het administratieve dossier geen enkel concreet onderzoek mbt het risico op grondvergliding.

In strijd met dit compleet gebrek aan materieel-inhoudelijke motivering zoals gestaafd door stukken toont verzoekende partij aan de hand van een wetenschappelijke studie van de K.U.L. en na analyse van de gevoeligheidskaarten voor grondverschuivingen aan dat de bestreden beslissing onmogelijk nieuwbouw kon vergunnen op een voor landvergliding risicovol perceel.

In het administratief beroepschrift toont verzoekende partij met tientallen stukken aan dat het bebouwde perceel van verzoekende partij is getroffen – zal worden getroffen – door landvergliding juist omwille van het (sterk) glooiend en aan grondverschuiving onderhevig landschap.

3.

*De bestreden beslissing schendt de materiële motiveringsplicht en (materieel) motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.
...*

De verzoekende partijen zetten in een derde onderdeel uiteen:

“... ”

De bestreden beslissing werd niet zorgvuldig genomen.

Het administratief dossier bevestigt niet in concreto dat het risico op landvergliding afdoende en pertinent werd geanalyseerd en per hypothese (grondfysisch) werd weerlegd.

Er werd geen plaatsbezoek afgelegd. De relevante kaarten werden niet beoordeeld.

De enkele raadpleging van de gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen komt niet tegemoet aan een zorgvuldige feitengaring: (zie stuk 42 bij het deputatieberoep verzoekende partij – administratief dossier)

*“Bovendien mag de gevoeligheidskaart nooit als enig document geraadpleegd worden bij het nemen van een beslissing omtrent een bepaalde site. Een **goede besluitvorming** is enkel mogelijk als de evaluatie van de geklasseerde gevoeligheidskaart gecombineerd wordt met een terreinbezoek en de raadpleging van de topografische kaarten, geologische kaarten en bodemkaarten.” (eigen accentuering)*

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie heeft vooreerst vastgesteld dat het terrein gelegen is in een zone met een gevoeligheid voor landvergliding. Dit betekent echter niet dat de bouw van een woning het risico op grondverschuivingen zal vergroten en geweigerd moet worden.

De deputatie heeft in concreto onderzocht wat de impact zou zijn van de bouw van een woning op het risico op grondverschuivingen. Dit onderzoek had al plaatsgevonden naar aanleiding van de laatste verkavelingswijziging en was gebeurd in overleg met de provinciale deskundige aangaande grondverschuivingen. Na analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten heeft de deputatie in alle redelijkheid geoordeeld dat de beoogde bouw geen impact hoeft te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen.

Omwille van de historiek en de problematiek van grondverschuivingen in de nabije omgeving heeft de deputatie wel als voorwaarde opgelegd dat rekening moet worden gehouden met de gevoeligheid voor landverglidingen, waarbij het uitvoeren van een geotechnisch onderzoek aangewezen wordt geacht. Het is echter de verantwoordelijkheid van de bouwheer om schade aan derden te vermijden. Eventuele schade aan derden dient door toepassing van de best beschikbare technieken vermeden te worden.

Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de aanvraag grondig is onderzocht en dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd.

...”

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partijen stellen in eerste instantie dat de Deputatie de vergunning had moeten weigeren gelet op het risico op grondverschuivingen dat aanwezig zou zijn op het perceel dat voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Er bestaat evenwel geen enkele wettelijke regel die bepaalt dat in geval van een bestaand risico op grondverschuivingen, er geen stedenbouwkundige vergunningen mogen afgeleverd worden.

Er moet op gewezen worden dat ook de woning van verzoekende partijen zelf in een gebied ligt met zogenaamd ‘matige’ tot ‘hoge’ gevoeligheid inzake grondverschuivingen. Nochtans mocht op dit perceel gebouwd worden, hetgeen verzoekende partijen toelaat het perceel te bewonen. Zij zijn dan ook slecht geplaatst om te eisen dat in een identieke zone elders niet zou mogen gebouwd worden.

En ook het andere lot binnen de huidige verkaveling (perceel 495 E) ligt zelfs binnen een zone met ‘zeer hoge gevoeligheid’. Desalniettemin werd dit perceel recent bebouwd, zonder dat er zich enig probleem heeft voorgedaan inzake grondverschuivingen.

Tenslotte moet erop gewezen worden dat in feite de gehele omgeving gelegen is in een zone met matige tot hoge gevoeligheid inzake grondverschuivingen. Wenst verzoekende partij werkelijk te stellen dat er in de Vlaamse Ardennen geen bouwvergunningen meer mogen afgeleverd worden gelet op het risico op grondverschuivingen?

Terecht heeft Uw Raad er in het schorsingsarrest omtrent de verkavelingswijziging (nr. S/2013/0206) op gewezen dat de risico's op grondverschuivingen "in belangrijke mate verbonden zijn aan de vraag of de in voorkomend geval vergunde werken volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd".

Deze opmerking is terecht, en werd door Uw Raad nog eens herhaald in het schorsingsarrest in huidig dossier (arrest dd. 03.06.2014 nr. S/2014/0085), op p 14).

Het feit dat een onroerend goed gelegen is binnen een zone met verhoogde gevoeligheid voor bodem wil vooral zeggen dat bij de uitvoering van een bouwvergunning een verhoogde voorzichtigheid aan de dag gelegd moet worden inzake de stabiliteit van de grond op het perceel.

Verzoekende partij koppelt het middel, en de stelling dat de vergunning had moeten geweigerd worden, aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en aan art. 4.3.1. VCRO.

Hiermee vraagt verzoekende partij in feite om de opportuniteit van de beslissing van de Deputatie te beoordelen, een vraag die niet tot de bevoegdheid van Uw Raad behoort.

2.

Verzoekende partijen maken hoegenaamd niet geloofwaardig dat het bebouwen van het perceel van tussenkomende partij een ernstig risico op grondverglidingen zou inhouden.

Verzoekende partijen negeren het feit dat het grootste deel van de bouwplaats gelegen is in een zone met 'lage gevoeligheid' inzake grondverschuivingen (ter informatie: zones zonder gevoeligheid bestaan niet op de door verzoekers gebruikte risicokaarten). Slechts een zeer klein deel van de bouwplaats is gelegen in een zone met 'hoge gevoeligheid'.

Het aanpalende lot binnen de verkaveling is deels gelegen in een zone met 'zeer hoge gevoeligheid'. Op dit lot werd een woning geplaatst zonder dat er zich enig probleem inzake grondverschuivingen heeft voorgedaan. Er is dan ook geen enkele reden om aan te nemen dat het bouwen op het perceel van tussenkomende partijen wel grondverschuivingen met zich mee zou brengen.

Dit alles wordt bevestigd in het geotechnisch onderzoek dat tussenkomende partij intussen heeft laten uitvoeren door een gespecialiseerd studiebureau (Geotechnical Expert Office – Ingenieur F. De Cock).

Het studiebureau in kwestie heeft omstandig onderzocht wat de impact zal zijn van de vergunde nieuwbouw met betrekking tot de gevoeligheid voor grondverschuivingen in de omgeving en heeft op 25.06.2014 een eindrapport opgesteld. (zie stuk 10)

De conclusie van dit rapport is overduidelijk:

"Algemeen kan worden besloten dat de impact van de nieuwbouw op de gevoeligheid van de omgeving voor het optreden van een uitgestrekte (en diepe) grondverschuiving nihil is."

Uit het rapport blijkt dat er niet het minste risico bestaat dat de nieuwbouw grondverschuivingen zal veroorzaken die tot schade kan lijden bij verzoekende partijen.

Uit het rapport blijkt integendeel dat de geplande afgraving voor het uitvoeren van de werken de grond net zal ontlasten, hetgeen net het algemeen glijdingsevenwicht zal ten goede komen (zie rapport, p 6-7).

Uit dit onderzoek blijkt dat verzoekende partijen niet het minste belang hebben bij huidig middel. Minstens wordt andermaal bevestigd dat het standpunt van verzoekende partijen omtrent het risico op grondverschuivingen niet geloofwaardig is en dat de conclusies van de Deputatie terzake volledig correct waren.

3.

Verzoekers menen voorts dat de motivering in het bestreden besluit gebrekkig en tegenstrijdig zou zijn.

Eerst en vooral dient erop gewezen te worden dat het risico op verzakkingen geen stedenbouwkundig aspect vormt dat deel uitmaakt van de beoordelingscriteria van art. 4.3.1. VCRO. Het betreft integendeel een louter burgerrechtelijk aspect. De architect en aannemer die de werken uitvoeren moeten (zoals bij elk bouwwerk) voldoende maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat er geen schade ontstaat aan de omliggende bebouwing. Indien bij het uitvoeren van de bouwwerken toch schade zou ontstaan, vormt dit een louter burgerrechtelijke aangelegenheid.

Vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten (art. 4.2.22. VCRO).

De Deputatie heeft desalniettemin een meer dan afdoende onderzoek uitgevoerd naar het risico op verzakkingen en hieromtrent een duidelijke motivering opgenomen, zowel in het eerdere besluit tot wijziging van de verkaveling dd. 06.12.2012 als in het huidige bestreden besluit.

In het besluit dd. 06.12.2012 stelde de Deputatie al:

“Het perceel ligt in een zone met verhoogde gevoeligheid voor landvergliding, maar niet in risicogebied. Het is bovendien zelf redelijk vlak. De weg waaraan het gelegen is, is enkel hol aan het begin doordat ze moet aansluiten met de hoofdweg van Heuvelgem, waar ze een echte holle weg vormt. Ze evolueert verderop naar een vlakke weg. Een hoogteverschil van minder dan 50 cm is gangbaar.

Uit de foto's horende bij het bezwaar en het beroepsschrift zou moeten blijken dat er een risico bestaat op landvergliding. Een analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten leert dat hetgeen hier gevraagd wordt geen impact zal hebben op een eventueel risico op grondverschuivingen, aangezien het perceel gelegen is in een verkaveling, vergund in 1998, waarmee de bebouwbaarheid van dit perceel vastgelegd werd. Met deze aanvraag wordt enkel een wijziging aangevraagd.”

Aangezien het risico op grondverschuivingen reeds uitdrukkelijk behandeld werd in het kader van de (wijziging van de) verkavelingsvergunning dd. 06.12.2012, diende het niet eens opnieuw behandeld te worden door de Deputatie in het kader van de bouwvergunning. Het feit dat de Deputatie in het bestreden besluit verwijst naar de oorspronkelijke

verkavelingsvergunning uit 1998 en niet naar de wijziging van de verkavelingsvergunning, doet hieraan geen afbreuk.

De verkavelingsvergunning omvat (zeker na wijziging) duidelijke voorschriften omtrent de bebouwbaarheid van het perceel, omtrent het uitvoeren van reliëfwijzigingen, de hoogte van de vloerplas, enz. Conform art. 4.3.1. §2 VCRO, worden deze voorschriften geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Verzoekende partijen stellen in feite wederom de bebouwbaarheid van het perceel in vraag. Zij stellen immers dat – op grond van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – de vergunning had moeten geweigerd worden. De bebouwbaarheid ligt echter reeds vast in de verkavelingsvoorschriften. Derhalve diende de Deputatie deze bebouwbaarheid niet opnieuw te toetsen aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening.

De motivering die de Deputatie in het bestreden besluit toch opnieuw heeft opgenomen inzake de grondverschuivingen is dan ook een louter overtollige motivering.

Een louter overtollige motivering kan in geen geval leiden tot de onwettigheid van de vergunning.

4.

De door de Deputatie toch opgenomen, overtollige motivering inzake grondverschuivingen is bovendien duidelijk en meer dan afdoende:

...

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet ernstig betwisten dat de Deputatie rekening heeft gehouden met en een uitvoerige beoordeling gemaakt heeft van het risico op grondverschuivingen.

Dat verzoekende partijen niet akkoord gaan met de conclusies van de Deputatie is hun goed recht, maar kan niet leiden tot de onwettigheid van het bestreden besluit. Zij tonen immers niet aan dat de beoordeling van de Deputatie terzake kennelijk onredelijk zou zijn.

5.

Verzoekende partijen verwijzen voorts naar een eerder besluit van de Deputatie omtrent een ander perceel in de omgeving waarin de Deputatie gesteld had dat het voorzien van twee bouwlagen “de draagkracht” van de omgeving zou overschrijden.

Dit besluit werd vernietigd door de Raad van State bij arrest van 18.01.2012 (nr. 217.299) via een ambtshalve opgeworpen middel (wegens essentiële wijziging van de aanvraag tijdens de procedure). Nadien werd geen nieuwe beslissing genomen door de Deputatie.

Gelet op de vernietiging wordt dit besluit geacht nooit te hebben bestaan. Verzoekers kunnen zich hierop derhalve niet baseren.

Louter ten overvloede moet er op gewezen worden dat verzoekers niet aannemelijk maken dat het een voldoende vergelijkbare situatie betrof. Het betrof een perceel dat 50 m verder gelegen is. De Deputatie heeft in dat besluit dd. 23.04.2009 gewezen op de bouwhoogte van de twee aanpalende percelen en op het hoogteniveau van de percelen om een beperkte bouwhoogte te motiveren.

In het besluit dd. 06.12.2012 heeft de Deputatie reeds gewezen op het aanpalende perceel (lot 2) in de verkaveling, waarop eveneens reeds een woning met drie bouwlagen (1 kelderverdieping, 1 volwaardige bouwlaag en 1 bouwlaag in het hellend dak) werd opgericht.

Er is dus sowieso geen sprake van een voldoende vergelijkbare situatie.

6.

Gelet op het voorgaande was het stellen van een voorwaarde door de Deputatie volstrekt overbodig. De Deputatie heeft als voorwaarde opgelegd dat er rekening dient gehouden te worden met de problematiek van grondverschuivingen.

In de motivering bij het besluit wordt er aanbevolen om een geotechnisch onderzoek uit te laten voeren. Deze motivering verduidelijkt voldoende wat de Deputatie bedoeld heeft met de aanbeveling in kwestie.

Zoals gemeld werd de voorwaarde in kwestie intussen ook effectief uitgevoerd door tussenkomende partij door het laten opmaken van een geotechnisch onderzoek door een onafhankelijk studiebureau, gespecialiseerd in geotechnische onderzoeken. (zie stuk 10) Uit deze studie is gebleken dat er niet het minste risico op grondverschuivingen bestaat.

7.

Ten overvloede moet erop gewezen worden dat verzoekende partijen een identiek middel reeds ontwikkeld hebben in de procedure tot nietigverklaring gericht tegen de verkavelingswijziging dd. 06.12.2012 (procedure gekend onder rolnummer 1213/0358/SA/1/0335), in de vorm van het tiende middel. Dit middel werd door Uw Raad verworpen in het arrest dd. 13.05.2014 (nr. A/2014/0337) op p 39-43.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

3. *De verzoekende partij insisteert in volgende vaststellingen:*

-) er is onbetwistbaar een risico op grondverschuiving, dit wordt nergens betwist;*
-) de verwerende partij motiveert nergens in concreto hoe deze grondverschuiving specifiek onderzocht werd (welk concreet onderzoek van welke specifieke ruimtelijke situatie?);*
-) artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO voorziet expressis verbis als toetsingscriterium van de goede R.O. in een onderzoek (dus motivering!) van **het bodemreliëf**,*
-) de bestreden beslissing stelde slechts aanbeveling ipv. bindende voorwaarde mbt de grondverschuivingsproblematiek.*

3.1.

*Verwijzing naar het louter burgerrechtelijk karakter van de grondverschuivingstoets strijdt met **artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO**: toetsing van/aan **het bodemreliëf**.*

Tussenkomende partij weet dat zelf ook goed, want zij legt alsnog een geotechnisch verslag neer (zie stuk 10 tussenkomende partij).

Het stuk 10 van de tussenkomende partij is niet dienend: dit geotechnisch onderzoek diende voorwerp te zijn van de administratieve vergunningsprocedure. Dit stuk heeft geen

enkele (feitelijke noch juridische) relevantie in deze RvVB-procedure. De RvVB mag/kan zich niet uitspreken over dit stuk. De tussenkommende partij kan niet remediëren voor de RvVB wat de verwerende partij naliet te doen: concrete beoordeling van de problematiek inzake grondverschuiving.

In elk geval is het stuk 10 van de tussenkommende partij inhoudelijk onjuist:

-) verwijzing onder 1.2.1) naar een eerder rapport van concurrent VANDERKEULEN: waarom wordt dit eerste rapport VANDERKEULEN niet voorgelegd? Dit eerste rapport is wellicht tegenovergesteld aan het stuk 10: effectief risico op grondverschuiving!
-) geen enkele boring en granulometrische proef uitgevoerd op de grondlagen boven de grondwaterspiegel, waar diepsonderingen ontoereikend zijn: wat zit effectief in de ondergrond?
-) waarom is in stuk 10 sprake van "schattingen en vermoedens" (pag. 3. 1.10; pag. 3. 1.24 stuk 10 tussenkommende partij) terwijl diepsonderingen tot standaard minus 20,00m gebeuren met objectieve vaststellingen?
-) anders dan onder **punt** 3.2.1. wordt het gewicht van een gebouw niet verdeeld over het volledige perceel 495/F (oppervlakte van 1300m²). Het gewicht van een gebouw wordt gedragen door de plaats waar het de grond raakt: m.a.w. een gebouw drukt enkel op de grond waarop het steunt. Die druk is groter naarmate het gebouw zwaarder. Maar de druk wordt ook groter met de kleiner wordende oppervlakte waarop het op de grond drukt. Er moet dus niet alleen rekening gehouden worden met het gewicht van een gebouw, maar ook met de oppervlakte waar het gebouw de grond raakt.

Dit alles blijkt niet uit het stuk 10 van de tussenkommende partij.

Besluitend dient gesteld dat de problematiek van grondverschuiving stedenbouwkundige toets uitmaakt zoals geregeld in de VCRO en dat deze toets in casu dermate belangrijk is op risico op landvergliding, zodat geotechnisch onderzoek inherent voorwerp had moeten uitmaken van een tegensprekelijk debat in de administratieve vergunningsprocedure (CBS en deputatie).

Dit is n.a.v. de bestreden beslissing allemaal niet gebeurd.

De laattijdige voorlegging van het stuk 10 door de tussenkommende partij en de fundamentele kritiek op dit stuk bewijzen dat deze toets **in concreto** had moeten gebeuren, quod non.

3.2.

De tussenkommende partij argumenteert voorts in strijd met de dossierstukken op het vlak van de zogenaamd overvloedige motivering van de verwerende partij.

De bebouwbaarheid anno 1998 (oorspronkelijke verkavelingsvergunning) kón het risico op grondverschuiving niet beoordelen, vermits de (eerste) wetenschappelijke studies dateren van ruimschoots daarna.

De K.U.L. publiceerde pas in 2007 een studie mbt landvergliding met de opmaak van risicokaarten inzake grondverschuiving tot gevolg.

De verkavelingsvoorschriften die hebben geleid tot bebouwbaarheid van het perceel, hebben geen grondverschuivingstoets ex artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO

(bodemreliëf) kunnen uitvoeren. Op het moment van de verkavelingsvergunning anno 1998 was er nog geen kennis over (het risico op) landvergliding.

3.3.

Het is opvallend dat de verwerende partij inzake risico op grondverschuiving enkel verwijst naar de initiële verkavelingsvergunning anno 1998, niet naar de wijziging van de vergunning in 2012! In 1998 bestond er nog geen (wetenschappelijke) notie van landvergliding in de Vlaamse Ardennen (cfr. K.U.L.-studie in 2007).

De tussenkomende partij verwijst niet nuttig naar de RvVB-procedure mbt de wijziging van verkavelingsvergunning anno 2012. In elk geval was het voorwerp van die procedure slechts beperkt tot geringe verhoging van de kroonlijsthoogte en de vloerpas.

3.4.

De verwerende partij beoordeelde de problematiek van de grondverschuivingen nochtans wél in concreto n.a.v. een gelijkaardige en in de onmiddellijke omgeving liggende aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Dit betreft een aanvraag door COENS mbt een **perceel nr. 518/C** gelegen aan dezelfde "Heuvelgem", op amper 50m (!) van de thans bestreden aanvraag. De tussenkomende partij bevestigt deze zeer beperkte afstand tot het eigen bouwperceel ook zelf.

Dit perceel 518/C is op het detailgewestplan aangeduid. **(stuk 7: links van bouwpercelen 495/F en 506/H met één tussenliggend bebouwd perceel 516/P)**

Een eerste verkavelingsaanvraag door COENS werd door de R.v.St. vernietigd.

Nieuwe verkavelingsaanvraag werd ingediend en vergund. Tegen deze nieuwe verkaveling werd RvVB-beroep ingesteld, gekend onder 1213/0619/SA/1/0577. Het annulatieberoep werd behandeld in zitting van 09.09.2014, voorlopig nog zonder kennisgeving van een arrest.

Tijdens deze vergunningsprocedure en RvVB-procedure diende COENS aanvraag in tot inplanting van keermuren, teneinde de hellingsgraad tussen de verschillende loten van de verkaveling op te vangen. Deze aanvraag werd weliswaar door het CBS vergund, maar in graad van beroep door de verwerende partij op 17.07.2014 geweigerd. **(zie stuk 14)**

De verzoekende partij legt dit bijkomend stuk neer:

-) het was op het ogenblik van het inleidend verzochtschrift evident nog niet gekend
-) het formuleert rechtstreeks antwoord op de nota in tussenkomst
-) het illustreert perfecte analogie inzake de grondverschuivingsproblematiek
-) het betreft een perceel in de **onmiddellijke nabijheid** van het betrokken bouwperceel
-) er is geen enkele regel die neerlegging bij wederantwoordnota verbiedt

Deze weigeringsbeslissing dd. 17.07.2014 is mbt de grondverschuivingsproblematiek en de toets inzake **bodemreliëf** als onderdeel van de goede R.O.-toets zeer interessant:

"2.3. De juridische aspecten
(...)"

Bijgevolg blijkt een geotechnisch onderzoek vereist om het risico op landvergliding in dit dossier te kunnen beoordelen, en eventueel te beperken. De aanvraag dient onderbouwd te worden door objectieve gegevens van een deskundige grondmechanica of geotechniek.

(...)

Er kan nochtans niet zomaar aangenomen worden dat de beoogde werken geen impact hoeven te hebben op een mogelijk risico op grondverschuivingen. **gelet op de historiek van de onmiddellijke omgeving en de aard van het terrein** dient de nodige voorzichtigheid in acht genomen.

Het **aanvraagdossier** dient alle noodzakelijke elementen aan te leveren om een evaluatie, en vermindering van de impact voor de omgeving, mogelijk te maken.

Het aanvraagdossier is in deze ontoereikend.

(...)." (eigen accentuering)

Uit deze beslissing blijkt:

-) de specifieke historiek van grondverschuivingen in de onmiddellijke omgeving
-) de noodzaak aan geotechnisch onderzoek in/bij het aanvraagdossier

Deze beslissing inzake COENS betreft een **vlakbij gelegen** perceel 518/C, waaromtrent de RvVB eveneens het belang van de verzoekende partij heeft aanvaard.

Er is m.a.w. geen discussie mogelijk - zoals de tussenkomende partij krampachtig tracht - dat het dossier COENS een ruimtelijk volstrekt analoge en voor de **onmiddellijke omgeving** rondom het perceel van de verzoekende partij kenmerkende situatie betreft: inherent risico op grondverschuivingen.

3.5.

De verzoekende partij bekritiseert de bestreden beslissing omdat:

-) de grondverschuivingsproblematiek erkend werd
-) deze grondverschuivingsproblematiek evenwel niet in concreto beoordeeld werd
-) geen bindende stedenbouwkundige voorwaarde ivm geotechnisch onderzoek naar het risico op grondverschuiving werd opgelegd (stedenbouwkundige vrijgeleide)

Nogmaals: de tussenkomende partij kan dit gebrek aan stedenbouwkundige beoordeling resp. bindende voorwaarde hangende de RvVB-procedure (!) niet remediëren door alsnog geotechnisch verslag neer te leggen (zie stuk 10 tussenkomende partij). Dit had voorwerp van stedenbouwkundige procedure moeten zijn, minstens in beroep bij de verwerende partij.

In het dossier COENS heeft verwerende partij nochtans wél inhoudelijk (stedenbouwkundig!) getoetst op grondverschuiving.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel bekritisieren de verzoekende partijen de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de "risico's op grondverschuivingen".

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

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

...”

Deze bepaling impliceert in eerste instantie dat de vergunningverlenende overheid onderzoekt welke de noodzakelijke of relevante aandachtspunten zijn voor de concrete aanvraag en vervolgens aandacht besteedt aan elk van deze aandachtspunten.

Het bodemreliëf wordt uitdrukkelijk opgesomd in de hiervoor aangehaalde bepaling, zodat het risico op grondverschuivingen een mogelijk relevant aspect is van goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder de titel “andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context” dat het terrein is gelegen in “een zone met een verhoogde gevoeligheid voor grondverschuivingen”. Onder de titel “argumentatie appellant (...)” wordt gesteld dat de beroepsindiener benadrukt dat de bouwwerkzaamheden verdere landverglijdingen kunnen uitlokken, dat er op diens percelen reeds meerdere landverglijdingen voorkwamen en sommige de instorting van gebouwen veroorzaakten, en dat het beroepsschrift de historiek vermeldt van de verglijdingen rondom de percelen van de bouwaanvraag.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij dat in risicogebied zo nodig bijkomende voorwaarden (vb. bijkomend geotechnisch onderzoek) kunnen opgelegd worden, dat het terrein van de aanvraag slechts gelegen is in een zone met een gevoeligheid voor landverglijding, maar niet in een risicogebied, dat bij de laatste verkavelingswijziging in overleg met de provinciale deskundige aangaande grondverschuivingen, en na analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten, geoordeeld werd dat de beoogde bouw geen impact hoeft te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen, dat er eveneens werd gewezen op de bebouwbaarheid van het perceel die reeds vastligt sinds 1998, dat uit het beroepsschrift en de daarin vermelde argumentatie naar voren komt dat de nabije omgeving een problematiek van grondverschuivingen kent, dat het om die reden opportuun is bij de uitvoering van de bouw de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen, dat als aanbeveling bij het afleveren van de vergunning kan meegegeven worden dat dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverglijdingen, dat het uitvoeren van een geotechnisch onderzoek is aangewezen, dat er moet worden nagegaan op welke manier het gebouw moet gefundeerd worden teneinde het risico op mogelijke landverglijding tot een aanvaardbaar niveau te beperken voor het terrein en voor de omgeving, dat artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, dat zoals bij elk bouwwerk het de verantwoordelijkheid is van de bouwheer alles in het werk te stellen om schade aan derden te vermijden, dat eventuele schade aan derden door toepassing van de best beschikbare technieken dient vermeden te worden, dat hiermee dient rekening gehouden te worden bij de studiefase die de uitvoeringsfase voorafgaat.

In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd “dat er dient rekening te worden gehouden met de gevoeligheid voor landverglijdingen”.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet duidelijk of de verwerende partij het “risico op landverglijdingen” nu al dan niet als een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening beschouwt voor de betrokken aanvraag. Enerzijds wordt het terrein als verhoogd gevoelig voor landverglijdingen beschreven, anderzijds wordt het terrein niet als een risicogebied beschouwd. Enerzijds wordt, verwijzende naar de beslissing over “de laatste verkavelingswijziging”, gesteld dat het aangevraagde geen impact “hoeft” te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen, anderzijds wordt erkend dat de nabije omgeving een problematiek van grondverschuivingen kent. Enerzijds wordt het risico op landverglijdingen beschouwd als een verantwoordelijkheid voor de bouwheer, anderzijds wordt een voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing dat er dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverschuivingen. Het is hoegenaamd niet duidelijk hoe dit alles met elkaar te rijmen valt.

In de mate dat een vergunningverlenend bestuursorgaan vaststelt dat een terrein gelegen is in een gebied met verhoogde gevoeligheid voor landverglijdingen, dient ze daar bij haar beoordeling

rekening mee te houden als relevant aspect van goede ruimtelijke ordening of toch minstens te motiveren waarom dit voor de betrokken aanvraag toch niet het geval zou zijn. De verantwoordelijkheid van de bouwheer bij de uitvoering van de werken kan geen verantwoording vormen om een aspect van goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing te laten of niet mee in de beoordeling te betrekken. Evenmin kan het opleggen van een niet-precieze voorwaarde die door de begunstigde van de vergunning naar eigen visie kan worden ingevuld, verhelpen aan de ondeugdelijke beoordeling van een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening.

Het geotechnisch onderzoek dat de tussenkommende partij voorlegt (stuk 10 van de tussenkommende partij) dateert van na de bestreden beslissing en doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij de impact op het bodemreliëf kennelijk onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 8 van decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB) zoals uitgevoerd door het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*De watertoets betreft niet alleen het natuurlijke watersysteem, maar ruimer **alle mogelijke schadelijke effecten op het milieu**, dus ook op vlak van bvb. huishoudelijk afvalwater.*

Deze watertoets is aan een bijzondere motiveringsverplichting onderworpen, zoals bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State:

-) Zo werd in het arrest VAN CAELENBERG (RvSt. 7 september 2007, nr. 174.301) aanvaard dat de vergunningverlenende overheid er niet mee kan volstaan te verwijzen naar een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater.

*-) In het arrest OOGHE (RvSt. 11 april 2006, nr. 157.464) werd geoordeeld dat het criterium “schadelijke effecten” in de watertoets moet beoordeeld worden in een breed spectrum van evaluatiecriteria, waaronder o.m. – maar niet ten limitatieve titel – het risico op overstroming en vrijwaring van de watergebonden natuur. In deze zaak verleende de afdeling Water van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een negatief advies, stellende dat de aanvraag zou leiden tot schadelijke effecten **voor het milieu** en voor het watersysteem. Dit advies beoordeelde ook de problematiek van de **lozing van huishoudelijk afvalwater**. Het advies stelde vast dat de woning **niet aansluitbaar op de riolering** was. Door de vergunning te verlenen zonder rekening te houden met de schadelijke effecten op vlak van hemelwater én afvalwater werd een schending van de motiveringsverplichting vastgesteld.*

3.

Dit is exact hetzelfde wat de verzoekende partij in het deputatieberoep argumenteerde.

Ondanks de met stukken gestaafde argumentatie mbt de “schadelijke effecten” op vlak van afvoer van huishoudelijk afvalwater vanop het bouwperceel naar onmiddellijk lager gelegen gebied (o.a. brongebied), is in de bestreden beslissing daarvan geen spoor terug te vinden.

Dit lager gelegen ruimtelijk en biologisch kwetsbaar gebied betreft perceel 552/A in eigendom van verzoekende partij: dit perceel is overstromingsgevoelig (!) én gelegen in brongebied. Afvalwater wordt vanaf de hoger gelegen percelen zoals dat op 495/F afgevoerd naar o.m. perceel 552/A. De percelen zijn aangegeven op het uittreksel van het gewestplan. **(zie stuk 6)**

De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat het hemelwater en het afvalwater gescheiden worden afgevoerd. In de bestaande riolering wordt het afvalwater en regenwater samen afgevoerd en komt zo in de gracht van verzoekende partij, op haar valleiperceel en de brongebieden 552/A, 549, 550 en 551 terecht. Perceel 552/A is weiland. Percelen 549, 550 en 551 zijn uiterst zeldzaam en ecologisch kwetsbaar bronbos.

4.

De bestreden beslissing schendt de bijzondere motiveringsverplichting conform het DIWB, door de argumenten van de verzoekende partij ivm de nefaste gevolgen van de bestreden beslissing op de lokale waterhuishouding niet te beschouwen.

5.

Conclusie: de bestreden beslissing schendt de decretaal opgelegde watertoets en de daarin gestelde bijzondere motiveringsverplichting.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Zoals uit de bouwplannen blijkt, wordt het hemelwater en het afvalwater gescheiden afgevoerd op het perceel. Het feit dat het bestaande rioleringssysteem ze samen afvoert, is te wijten aan dit systeem zelf, maar niet aan de aangevraagde woning.

Verzoekers verliezen uit het oog dat de problematiek rond het lozen van het huishoudelijk afvalwater het gevolg is van het bestaande rioleringssysteem en de beoogde woning hiervan niet de rechtstreekse oorzaak is.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partijen stellen dat een deel van de riolering verderop in de straat Heuvelgem uitkomt in een gracht op 100m afstand van het perceel van tussenkomende partijen. Deze gracht zou op het eigendom liggen van verzoekers. Verzoekers menen dat hierdoor hun perceel vervuild wordt en hun gezondheid in het gevaar komt.

De riolering verderop in de straat zou dus niet leiden naar een zuiveringsinstallatie maar naar het perceel van verzoekers. Dit is geen element dat moet onderzocht worden in een vergunningsaanvraag doch betreft (indien correct) een algemeen, gemeentelijk probleem.

Verzoekers tonen niet aan hoe deze problematiek in verband staat tot huidige aanvraag. Het is geenszins duidelijk hoe deze blijkbaar reeds lang bestaande problematiek die zich

voordoet op een perceel dat geen voorwerp uitmaakt van de aanvraag, zou moeten opgelost worden door de Deputatie in het kader van de huidige bouwvergunningsaanvraag.

Ook Uw Raad heeft hierop gewezen in het schorsingsarrest in het dossier m.b.t. de verkavelingswijziging dd. 06.12.2012 (arrest nr. S/2013/0206), waarin Uw Raad oordeelde dat deze problematiek niet samenhangt met de vergunningsverlening maar met de wijze waarop de afleiding en verwerking van het huishoudelijk afvalwater thans ter plaatse is georganiseerd.

Uw Raad heeft dit standpunt nogmaals bevestigd in het schorsingsarrest in huidig dossier (arrest nr. S/2014/0085, p 14)

2.

Ook hier betreft het een problematiek die gekoppeld is aan de bebouwbaarheid van het perceel. Verzoekers vragen in feite dat er geen vergunning wordt afgeleverd zolang er geen oplossing is voor het beweerd probleem van de riolering verderop in de straat.

Op de bebouwbaarheid van het perceel kan echter niet teruggekomen worden. Zoals hoger al aangehaald omvat de verkavelingsvergunning reeds voorschriften die de bebouwbaarheid van het perceel vastleggen.

De geplande woning wordt (in tegenstelling tot het dossier waarvan sprake in het door verzoekers geciteerde arrest van de Raad van State) wel degelijk aangesloten op een riolering. Hieruit blijkt andermaal dat er zich in ieder geval geen probleem voordoet dat direct kan gelinkt worden aan de huidige vergunningsaanvraag. Verzoekende partijen betwisten niet dat op het perceel van tussenkomende partij alle regels inzake waterbeheer worden nageleefd.

Dat de riolering van deze straat (en eventueel van andere straten) niet zou uitmonden in een waterzuiveringsinstallatie, kan geen reden vormen tot weigering van een bouwvergunning.

Zoals al aangegeven betreft dit – indien er daadwerkelijk sprake is van een dergelijke situatie – desgevallend een algemene taak voor de bevoegde overheden.

3.

Ook dit middel werd in gelijkaardige vorm reeds opgeworpen door verzoekende partijen in de procedure bij Uw Raad gericht tegen de verkavelingswijziging, met name als 5e middel. Uw Raad heeft dit middel verworpen in het arrest dd. 13.05.2014 (nr. A/2014/0337) op p 22-26.

...”

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

3. De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de lozingsproblematiek dus niet.

Enkel het verband tussen deze lozingsproblematiek en de vergunde woning wordt betwist.

Niet de (reeds eerder vergunde) bebouwbaarheid op zich is het probleem. Het is niet omdat de tussenkomende partij een aansluiting op riolering voorziet op plan, dat dit noodzakelijk tot effectieve aansluiting leidt. Het afvalwater van de tussenkomende partij komt in de gracht terecht. De gracht loopt door het lager gelegen en ruimtelijk (zeer) kwetsbaar en overstromingsgevoelig valleiperceel en brongebied op de perceel 552/A, 549, 550 en 551 van de verzoekende partij. Het perceel 552/A van de verzoekende partij is in het inleidend verzoekschrift op pag. 18 onder 3. Veel lager gesitueerd t.o.v. het betrokken bouwperceel. Dit wordt door de verwerende en tussenkomende partij ook niet betwist.

De bestreden beslissing vergunt een woning met afvoer van huishoudelijk afvalwater dat tot bijkomende vervuiling van de lager gelegen percelen (perceel nr. 552/A) zal leiden. Niet de bebouwbaarheid op zich is (was) het probleem, wél de bijkomende hoeveelheid afvalwater dat bijkomend schadelijk effect ressorteert conform het DIWB.

Dit bijkomend schadelijk effect werd in de bestreden beslissing niet in concreto beoordeeld.

De tussenkomende partij mag dan nog op plan in een gescheiden afvoer voorzien, dit doet geen afbreuk aan de vaststelling dat er geen gescheiden riolering is voorzien.

Deze vaststelling leidt tot een **bijkomend schadelijk effect** op de omliggende percelen.

De door de verzoekende partij geciteerde rechtspraak van de Raad van State is wel degelijk analoog van toepassing: "door de vergunning te verlenen zonder rekening te houden met de schadelijke effecten op vlak van hemelwater en afvalwater werd een schending van de motiveringsverplichting vastgesteld."

De verwerende en de tussenkomende partij kunnen dit motiveringsgebrek niet remediëren middels een eigen beoordeling/motivering in de RvVB-procedure.

4. De graad van vervuiling in het oppervlaktewater wordt aangetoond door een laboverslag dd. 20.10.2014. **(zie stuk 15)**

De proeven in dit verslag laten zien dat het water van de gracht **niet conform is met de VLAREM-normen**, bijlage 2.3.1. VLAREM II "basismilieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater, type kleine beek. Meerdere milieukwaliteitsnormen worden overschreden: overschrijding van de norm totale stikstof x 20, de norm ortho-fosfaat zelfs x 50.

Het huishoudelijk afvalwater van de bijkomende bebouwing door de tussenkomende partij komt per definitie in dezelfde gracht uit met **bijkomende** degradatie van de waterkwaliteit tot gevolg.

De bestreden beslissing had dit in de watertoets concreet moeten beoordelen, quod non.

5. De verwerende partij motiveerde bij beslissing dd. 17.07.2014 reeds eerder mbt de concreet uit te voeren watertoets ifv. het risico op grondverschuiving: **(zie stuk 16 — punt 2.1. ivm de watertoets)**

"De plaatsing van keermuren kan echter niet los gezien worden van de nivellering van de bouwloten en de bouw van de woningen.

Zoals verder zal omschreven worden (zie rubriek 2.3) is de aanvraag onvoldoende gedocumenteerd omtrent het mogelijk risico voor grondverschuivingen, waardoor ook de impact op het watersysteem op basis van voorliggende gegevens niet afdoende kan worden ingeschat.

*Er kan op heden **niet met zekerheid** gegarandeerd worden dat door voorliggende aanvraag geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad." (eigen accentuering)*

Dat is wat de bestreden beslissing niet heeft beoordeeld: wat is het schadelijk effect van de aanvraag voor het watersysteem, inacht genomen de problematiek van grondverschuiving die inherent is voor de onmiddellijke omgeving?

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de watertoets alle mogelijke schadelijke effecten op het milieu omvat en dus ook de problematiek van het lozen van huishoudelijk afvalwater, dat er in de bestreden beslissing geen spoor terug te vinden is van de schadelijke effecten door afvoer van huishoudelijk water en dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd, terwijl in de bestaande riolering afvalwater en regenwater samen afgevoerd worden en terecht komen "in de gracht van verzoekende partij".

2.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, besteedt de verwerende partij in de bestreden beslissing wel aandacht aan problematiek van het huishoudelijk afvalwater zoals dit onder de aandacht werd gebracht door de verzoekende partijen tijdens de administratieve vergunningsprocedure.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de problematiek rond het lozen van het huishoudelijk afvalwater geen stedenbouwkundig argument is en dat de bouwheer zich zal dienen te houden aan de rioleringsvoorschriften opgelegd door het gemeentebestuur.

De verzoekende partijen laten deze motieven buiten beschouwing in hun kritiek onder het derde middel, maar voeren integendeel aan dat er in de bestreden beslissing geen spoor terug te vinden is van een beoordeling van de problematiek van het lozen van afvalwater. Op die wijze wordt echter nagelaten om aan te tonen dat die hiervoor aangehaalde motieven in de bestreden beslissing ondeugdelijk zouden zijn.

3.

Bovendien lijken de verzoekende partijen uit het gegeven dat in de bestaande riolering het afvalwater en regenwater samen worden afgevoerd, af te leiden dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat het hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd, terwijl het duidelijk is dat die passus in de bestreden beslissing geen betrekking heeft op het rioleringsstelsel, maar wel op de aanvraag zelf. De verwerende partij stelt in de antwoordnota niet ten onrechte dat uit de bouwplannen blijkt dat het hemelwater en afvalwater gescheiden wordt afgevoerd op het perceel en dat het gegeven dat het bestaande rioleringsstelsel ze samen afvoert geen problematiek is van de aanvraag.

Het derde middel is ongegrond.

VIII. KOSTEN

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VAN DER SYPT CONSULTING is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 november 2013, waarbij aan de heer Marc VAN DER SYPT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op percelen gelegen te 9630 Zwalm, Heuvelgem ZN en met kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummers 495F en 506H.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 17 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ