

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1276 van 28 juni 2016
in de zaak 1314/0443/A/2/0398

In zake:

1. de heer **Philip RINGOIR**,
2. mevrouw **Christel DE ROUCK**, beiden wonende te 9506 Geraardsbergen, Wolvenhoek 11, waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw **Gratienne LEIRENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
landmeter Peter DESMECHT
kantoor houdende te 1570 Tollembeek-Galmaarden, Plaatsstraat 130
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 maart 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 21 oktober 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel Wolvenhoek: "1 lot O.B."

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9506 Nieuwenhoven (Geraardsbergen), Wolvenhoek, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie A, nr. 0005W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de zitting van 10 mei 2016, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging in voortzetting werd gesteld naar de zitting van 24 mei 2016 om de tweede verzoekende partij de mogelijkheid te geven om alsnog een officiële en ondertekende volmacht van de eerste verzoekende partij te laten bijbrengen. Op de zitting van 24 mei 2016 verschijnen beide verzoekende partijen in persoon.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen en mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Gratiennne LEIRENS verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2014 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 24 juni 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een perceel Wolvenhoek: 1 lot O.B.”*.

Het perceel maakte vroeger deel uit van een verkaveling goedgekeurd op 2 juni 1988, maar werd door een verkavelingswijziging uitgesloten. Op lot 1A werd een woning opgericht. Lot 1B werd bij de woning met nummer 13 van de tussenkomenende partij gevoegd en uitgesloten.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juni 2013 tot en met 27 juli 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Cvba De Watergroep brengt op 12 juli 2013 een gunstig advies uit.

De stad Geraardsbergen brengt op onbekende datum een gunstig advies uit over de watertoets.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 26 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 21 oktober 2013 de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het perceel maakte vroeger deel uit van een verkaveling goedgekeurd op 02.06.1988, maar werd door een verkavelingswijziging uitgesloten(lot 1B). Er werd toen 1 woning opgericht op lot 1A. Het lot 1B werd bij de woning nr 13 gevoegd en uitgesloten.

Het voorgestelde lot 3 is voldoende ruim voor het oprichten van een open bebouwing. De zijdelingse stroken zijn min.3m. In de voorschriften wordt ruimte gelaten voor een combinatie van 1 naar 2 bouwlagen en een gevarieerde bedaking.

Hierbij worden de normale normen gerespecteerd inzake bouwhoogte. De bouwdiepte is maximaal 15m. Aangezien het terrein wat dieper gelegen is dan de openbare weg kunnen beperkte reliëfwijzigingen worden uitgevoerd teneinde de woning boven het niveau van de openbare weg te kunnen inplanten. Het ingediende voorstel kan gunstig geadviseerd worden onder volgende voorwaarden:

- De afwatering van de aangelanden moet gerespecteerd worden.

-2.1.b nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting Stedenbouwkundig voorschrift

Teneinde het landelijke karakter van de omgeving te vrijwaren

De functie horeca

kan niet worden toegelaten.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

De verwerende partij beslist op 30 januari 2014 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorgestelde verkaveling, die een beperkte uitbreiding van het bebouwde oppervlakte voorziet, zal geen schadelijk effect veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag. De aanvraag doorstaat de watertoets bijgevolg goed.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel voor 1 lot open bebouwing.

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

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een perceel voor 1 lot open bebouwing. Het beoogde lot situeert zich buiten de kern van de deelgemeente Nieuwenhove, tussen 2 loten met open bebouwingen.

Volgens appellanten dienen nevenfuncties zoals kantoorfuncties, vrije beroepen, handel, dienstverlening en ambachten, volledig uit de verkaveling uitgesloten te worden. Ze vinden de buurt hier volledig ongeschikt voor, vrezen voor overmatige lawaai- en burenhinder en stellen vast dat er geen parkeerplaats voorzien is voor toenemend verkeer.

Om het landelijk karakter van de omgeving te respecteren wordt de functie 'horeca' uit de lijst met mogelijke nevenbestemmingen gehaald. De overige bestemmingen zijn toelaatbaar, temeer daar de woonfunctie hoe dan ook als hoofdfunctie behouden blijft en de complementaire functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie, met een totale maximale oppervlakte van 100 m². Gelet op de perceelsconfiguratie en de onmogelijkheid om op straat te parkeren, zijn grootschalige publieke functies hier niet te verwachten.

Voor bijgebouwen wordt een algemene norm aangenomen dat deze moeten ingeplant worden op 1 à 2 m van de perceelsgrenzen. De eis om een afstand van 3 m te vrijwaren in de tuinzone is niet redelijk.

De stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling voorzien een eventuele combinatie van 1 naar 2 bouwlagen en een gevarieerde bedaking.

Hierdoor worden wat betreft de bouwhoogte een aantal mogelijkheden open gelaten waarmee creatief kan omgesprongen worden, doch die binnen de algemeen aanvaardbare normen vallen. Het afdekken van de woning met een plat dak is

stedenbouwkundig aanvaardbaar in het straatbeeld waar geen uniforme huizenrij voorkomt, en maakt een hedendaagse vormgeving mogelijk.

Appellanten wensen dat het grondpeil van het lot in de verkaveling aangevuld wordt tot op het niveau van hun perceel.

De voorschriften bij de verkaveling laten beperkte reliëfwijzigingen toe, nodig voor de oprichting van de nieuwbouw, ± 20 cm boven te straatniveau. In de zijtuinstrook met het kadastrale perceel 5V zijn reliëfwijzigingen toegestaan, maximaal tot op de huidige terreinhoogte van het kadastraal perceel 5V. In de voorschriften is ook een beperkte uitgraving naar ondergrondse garage achteraan de woning voorzien.

De vrees voor grondverzakkingen is in dit dossier geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

Het voorgestelde lot is voldoende ruim voor het oprichten van een open bebouwing. Aangezien de aanpalende percelen eveneens reeds bebouwd zijn brengt de verkaveling de goede ruimtelijke ordening en verdere ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang. De verkaveling betreft een invulling van een restperceel. De beoogde verkaveling is volledig in overeenstemming met de bestaande omgevingcontext en voorziet een louter residentiële bestemming, mogelijk in combinatie met een nevenfunctie. De voorgestelde verkaveling is verenigbaar met het algemeen karakter van de omgeving.

Het bezwaarschrift ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd door het schepencollege weerlegd. De visie en de beoordeling van het college met betrekking tot het ingediende bezwaar kan bijgetreden worden.

De verkaveling geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan -mits toepassing van de vermelde voorwaarden- worden aanvaard. De goede ruimtelijke ordening van de omgeving wordt hierdoor niet in het gedrang gebracht.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- De afwatering van de aangelanden moet gerespecteerd worden.
- 2.1.b nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting Stedenbouwkundig voorschrift

Teneinde het landelijke karakter van de omgeving te vrijwaren De functie horeca kan niet worden toegelaten.

3. Besluit

Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld door de heer en mevrouw Ringoir – De Rouck wordt verworpen.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- De afwatering van de aangelanden moet gerespecteerd worden.
- 2.1.b nevenbestemming hoofdgebouwen.

Toelichting Stedenbouwkundig voorschrift

Teneinde het landelijke karakter van de omgeving te vrijwaren De functie horeca kan niet worden toegelaten.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen in het verzoekschrift onder titel 'Ontvankelijkheid' dat zij als onmiddellijke aanpalenden beschikken over het vereiste belang.

2.

Volgens de verwerende partij en de tussenkomende partij is het niet voldoende dat de verzoekende partijen louter en alleen verwijzen naar de ligging van hun woonplaats onmiddellijk naast het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

3.

In de memorie van wederantwoord menen de verzoekende partijen dat gegevens uit het gehele verzoekschrift kunnen worden gehaald om het belang na te gaan en te beoordelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen onmiddellijk aanpalende burens zijn. Het loutere nabuurschap op zich volstaat evenwel niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De verzoekende partijen maken verder in hun verzoekschrift echter voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Zij wijzen erop dat deze verkaveling een nadelig effect zal hebben op de waterhuishouding en rechtstreeks de vochtproblemen in hun eigendom nog zal vergroten. Tevens stellen zij dat een hogere kroonlijsthoogte ten gevolge van de bestreden beslissing zon- en daglicht zal wegnemen en meer inkijk in hun woning zal geven.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 5, 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB) en de schending van de artikelen 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 DIWB (Watertoetsbesluit).

De verzoekende partijen houden voor dat de watertoets niet correct werd uitgevoerd omdat de schadelijke effecten op de waterhuishouding niet werden nagegaan aan de hand van de beoordelingsschema's zoals vermeld in artikel 4 van het Watertoetsbesluit. Minstens stellen zij dat uit de opgenomen paragraaf in de bestreden beslissing niet blijkt dat de watertoets voldoende is gemotiveerd.

De verzoekende partijen verwijzen naar hun bezwaren die zij hebben opgeworpen zowel tijdens het openbaar onderzoek als in hun beroepsakte bij de verwerende partij. Zij beklemtonen dat er geen openbare riolering is en dat het perceel van de aanvraag belast is met een erfdienstbaarheid van afwatering die ook op hun aankoopakte staat vermeld. Deze erfdienstbaarheid staat ook niet op het verkavelingsplan vermeld.

2.

De verwerende partij stelt dat de voorgestelde verkaveling, liggende in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, slechts een beperkte uitbreiding vormt van de bebouwde oppervlakte waardoor geen schadelijk effect zal veroorzaakt worden in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid van afwatering, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen niet aantonen waarom hiervan melding zou moeten gemaakt worden in de bestreden beslissing. Dit betreft een burgerlijke kwestie terwijl het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen beslissing inhoudt omtrent deze rechten.

3.

De tussenkomenende partij verwijst naar de watertoets opgenomen in de bestreden beslissing en stelt tevens dat, wat de erfdienstbaarheid van afwatering betreft, in de bestreden beslissing werd opgenomen dat de afwatering van de aangelanden gerespecteerd moet worden. Zij verwijst tevens naar een attest van de stad Geraardsbergen waaruit blijkt dat de voorliggende weg met de nodige riolering is uitgerust.

4.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat er geen openbare riolering ligt in de straat, doch dat deze privé werd aangelegd. Zij verwijzen tevens naar de aankoopakte waarin duidelijk vermeld staat dat het perceel van de aanvraag belast is met een erfdienstbaarheid van afwatering naar de gracht. Elke nieuwbouwwoning betekent een bijkomende overbelasting voor de gracht en de gracht zou de afwatering niet kunnen blijven slikken door de toename van de verharde oppervlakte.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat uit de werken waarvoor vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van voormeld decreet, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

Indien dit alles niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing de doelstellingen en beginselen van de artikelen 5 en 6 DIWB toetsen.

De bestreden beslissing bevat volgende waterparagraaf:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorgestelde verkaveling, die een beperkte uitbreiding van het bebouwde oppervlakte voorziet, zal geen schadelijk effect veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag. De aanvraag doorstaat de watertoets bijgevolg goed.

...”

Het advies van de stad Geraardsbergen van onbekende datum als adviesinstantie overeenkomstig artikel 8, §3 DIWB luidt als volgt:

“ ...

Advies

Overstromingsgevoelig

Volgens de watertoetskaart zijn de percelen volledig gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

GUNSTIG

...”

2.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert een schadelijk effect als volgt:

“schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de bestreden beslissing een watertoets bevat. Wel betwisten zij dat de watertoets op grond van de juiste onderzoeksmethode werd uitgevoerd en dat deze afdoende inhoudelijk werd gemotiveerd wat betreft het onderzoek naar schadelijke effecten.

3.

3.1

De regelgeving inzake het waterbeleid verplicht de verwerende partij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn, hierbij rekening houdende met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, moet de watertoets niet meer uitgevoerd worden op basis van beoordelingsschema's. De verzoekende partijen verwijzen hier naar regelgeving die niet meer van toepassing was ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing. Met een besluit van 14 oktober 2011 werd artikel 3, §1 van het Watertoetsbesluit gewijzigd als volgt: *“Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, gaat de vergunningverlenende overheid na of er sprake kan zijn van een schadelijk effect als vermeld in artikel 3, §2, 17° van het decreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het resultaat van de watertoets positief”*. Dit wijzigingsbesluit trad in werking op 1 maart 2012. De voorliggende verkavelingsaanvraag werd ingediend op 24 juni 2013, zodat er geen verplichting meer bestond om de watertoets op basis van beoordelingsschema's uit te voeren.

3.2

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het aangevraagde geen schadelijk effect zal veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit verwacht mag worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

In de waterparagraaf wordt verder enkel verwezen naar het feit dat het voorwerp van de aanvraag niet gelegen is een recent overstroomd gebied, maar wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorwerp van de aanvraag wordt omschreven als een *‘verkaveling, die een beperkte uitbreiding van het bebouwde oppervlakte voorziet’*.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij om de mogelijke schadelijke effecten van de verkaveling te onderzoeken, enkel kijkt naar de voorziene uitbreiding van de bebouwde oppervlakte die zij als ‘beperkt’ omschrijft.

Vooreerst blijkt nergens uit de waterparagraaf hoe ‘beperkt’ de uitbreiding van de verharde oppervlakte dan wel is, laat staan of en in welke mate dit invloed kan hebben op de waterhuishouding.

Verder moet vastgesteld worden dat uit het verkavelingsplan en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften tevens blijkt dat een aantal reliëfwijzingen door de verkaveling worden toegestaan.

Gelet op de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied dient de verwerende partij minstens het effect na te gaan van deze reliëfwijzigingen die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De Raad kan enkel vaststellen dat dit niet gebeurde.

Tenslotte dient de Raad ook vast te stellen dat uit geen enkele overweging blijkt dat de verwerende partij, bij de uitvoering van de watertoets, de relevante doelstellingen en beginselen zoals vermeld in de artikelen 5, 6 en 7 van het DIWB bij de beoordeling van de aanvraag betrokken heeft, noch een uitspraak doet over de verenigbaarheid van alle door de verkaveling toegelaten vergunningsplichtige activiteiten met het watersysteem, zoals vereist door artikel 4, §1 van het Watertoetsbesluit.

Uit het voorgaande dient dan ook besloten te worden dat de in de bestreden beslissing opgenomen waterparagraaf niet afdoende formeel is gemotiveerd zoals vereist door artikel 8, §1 en §2 DIWB.

4.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat, minstens omwille van de waterproblematiek, de bestaande erfdienstbaarheid van afwatering had moeten vermeld worden op het verkavelingsplan. Zij hebben hierop reeds gewezen in hun bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en ook in hun administratief beroepsschrift.

Het wordt door geen enkele partij betwist dat er een erfdienstbaarheid van afwatering aanwezig is en dat deze erfdienstbaarheid niet wordt vermeld in de aanvraag.

Artikel 4.2.22, §2 VCRO bepaalt evenwel dat een verkavelingsvergunning de door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet doet, voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn, en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.

De vermelde aangevoerde erfdienstbaarheid van afwatering, waarvan het bestaan door de partijen niet wordt betwist, wordt niet teniet gedaan aangezien deze niet onverenigbaar is met de verleende vergunning. In de bestreden beslissing wordt bovendien uitdrukkelijk als voorwaarde opgenomen dat de afwatering van de aangelanden moet gerespecteerd worden.

Dit onderdeel van het eerste middel mist feitelijke grondslag.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het voorwerp van de aanvraag niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dit meer bepaald met betrekking tot de toegestane kroonlijsthoogte en de dakvorm.

Zij verwijzen naar de stedenbouwkundige voorschriften waar een kroonlijsthoogte wordt toegelaten van 4,50 meter tot 6 meter voor hellende daken, en een kroonlijsthoogte van 6,50 meter indien een

plat dak wordt voorzien. Zij wijzen erop dat hun woning slechts een kroonlijsthoogte heeft van 3,50 meter en de bestaande woning van de tussenkomende partij eveneens een laag profiel heeft en beide woningen een hellend dak hebben.

In de nabije omgeving zouden er ook geen woningen zijn met een kroonlijsthoogte van 6 meter noch met een plat dak. Het voorschrift zou dan ook niet passen in een landelijk straatbeeld.

De verzoekende partijen menen dat het feit dat men volgens de verwerende partij creatief kan omspringen met de voorziene voorschriften, geen afdoende motivering is omdat er geen rekening is gehouden met de kenmerken van de omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de onmiddellijke omgeving niet louter bestaat uit de twee aanpalende percelen. Uit de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project in de bestreden beslissing zou blijken dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk open bebouwingen en een sterke variatie in bebouwingstypes.

Het is niet omdat er heden nog geen woning met plat dak aanwezig is in de onmiddellijke omgeving, dat dergelijke bedaking niet aanvaardbaar is. Wat de 2 bouwlagen betreft, is deze bouwhoogte niet aanwezig op de aanpalende percelen, maar wel in de onmiddellijke omgeving.

Er is volgens de verwerende partij in het straatbeeld geen sprake van een uniforme huizenrij. Een plat dak en 2 bouwlagen zijn in deze omgeving van gevarieerde bebouwingstypes dan ook aanvaardbaar.

3.

De tussenkomende partij verwijst integraal naar de bestreden beslissing.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niet wezenlijks toe aan hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het stedenbouwkundig voorschrift voorziet inzake de bouwhoogte het volgende onder het voorschrift 3.1.C 'Bouwvolume':

“ ...

GABARIT

Bouwhoogte: 4,5 m +/- 1,5 m voor het deel van het gebouw bestaande uit 2 bouwlagen.

In dit geval ligt de helling der dakvlakken tussen 25° en 45°, platte daken zijn eveneens toegestaan met een maximale hoogte tot aan de dakrand van 6,5 meter.

... ”

Bij dit artikel wordt volgende toelichting verschaft: *“aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan. De bouwhoogte wordt gemeten ter hoogte van de bouwlijn, tussen het genormaliseerde grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst”.*

Inzake de verschijningsvorm voorziet het stedenbouwkundig voorschrift onder 3.1.D 'Verschijningsvorm' het volgende:

“ ...
GEVELMATERIALEN

...
DAKVORM

Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume zoals werd beschreven onder punt 3.1.C.

...”

2.

Verkavelingsvoorschriften hebben, overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO, een reglementair karakter en hebben tot doel de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het gebied gedetailleerd weer te geven. Wanneer de verwerende partij over een aanvraag tot verkavelingsvergunning oordeelt, moet zij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordelen. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, b VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO zijn onverminderd op de aanvraag van toepassing, zodat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

Deze ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag zal de verwerende partij in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft. Dit betreft voornamelijk de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

3.

De bestreden beslissing bevat een uitgebreide omschrijving van de omgeving en nog gedetailleerder wordt de onmiddellijke omgeving als volgt besproken:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen ten zuiden langsheen Wolvenhoek, een landelijke gemeentelijke weg welke volwaardig is uitgerust.

Het eigendom is gelegen buiten de dorpskern van de deelgemeente Nieuwenhove. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open bebouwingen en een sterke variatie in bebouwingstypes.

Op het linksaantalende perceel staat een vrijstaande eengezinswoning van 1 bouwlaag onder een hellend dak.

Het te verkavelen perceel is gelegen onder het niveau van de voorliggende weg, en is deels bebouwd met de bestaande woning met huisnummer 13- bestaande uit 1 bouwlaag afgedekt met een hellend dak- dewelke op de rooilijn werd opgericht.

...”

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid met de onmiddellijk aanpalende percelen onder meer als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

De stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling voorzien een eventuele combinatie van 1 naar 2 bouwlagen en een gevarieerde bedaking.

Hierdoor worden wat betreft de bouwhoogte een aantal mogelijkheden open gelaten waarmee creatief kan omgesprongen worden, doch die binnen de algemeen aanvaardbare normen vallen. Het afdekken van de woning met een plat dak is stedenbouwkundig aanvaardbaar in het straatbeeld waar geen uniforme huizenrij voorkomt, en maakt een hedendaagse vormgeving mogelijk.

...

Een kroonlijsthoogte van 4,5 meter (met schuin dak) of 6,5 meter, wat in werkelijkheid drie bouwlagen toelaat, lijkt op het eerste zicht niet kennelijk onredelijk. Op de aanpalende percelen zijn twee bouwlagen aanwezig of mogelijk. De bouwhoogte van de verschillende constructies lijkt bovendien gelijkaardig. Het loutere verschil in bouwkundig concept, meer bepaald het aantal bouwlagen en kroonlijsthoogte is onvoldoende om te spreken van een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen komen in hun kritiek niet verder dan het vooropstellen van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partijen stellen overigens zelf dat de *“omgeving gekenmerkt (wordt) door hoofdzakelijk residentiële ééngezinswoningen van het open bebouwingstype, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend dak. In de ganse straat is geen plat dak te vinden.”* De verwerende partij stelt terecht dat in de onmiddellijke omgeving ook woningen met drie bouwlagen aanwezig zijn. De appreciatie dat in de huidige architectuur ook woningen met een plat dak kunnen passen in een gevarieerd straatbeeld is een soevereine beoordeling van de verwerende partij die de Raad niet kennelijk onredelijk acht.

4.

Uit het voorgaande dient besloten dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze zou hebben beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

VII. DE 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.

De omstandigheid dat de verwerende partij hier is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een verkavelingsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

De kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, dienen dan ook noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Gratieanne LEIRENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel voor 1 lot open bebouwing op het perceel gelegen te 9506 Nieuwenhoven (Geraardsbergen), Wolvenhoek, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie A, nummer 0005W.
3. 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 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS