

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0048
in de zaak met rolnummer 1314/0575/A/4/0557

Verzoekende partij	de heer Hugo AERTS vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	1. de nv TOMAZ 2. de nv BOUWPROJECTEN COGGHE & CO vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 5 maart 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van 12 loten op de percelen gelegen te 2547 Lint, Duffelsesteenweg z.n., met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie D, nrs. 509F en 512V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar wel het administratief dossier. De tussenkomenende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Jonam MAES *loco* Advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de tussenkomen- de partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. DE TUSSENKOMST

De nv TOMAZ en de nv BOUWPROJECTEN COGGHE EN CO, verzoeken met een aangetekende brief van 11 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 oktober 2014 de tussenkomen- de partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkoms- t tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

De eerste tussenkomen- de partij dient op 13 oktober 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “een verkaveling van twaalf loten waarvan er twee gelegen zijn langs de bestaande Duffelsesteenweg en de overige tien gelegen langs een nieuw aan te leggen doodlopende weg met een pijpekop” op de percelen gelegen te 2547 Lint, Duffelsesteenweg z.n. en met kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie D, nummers 509F en 512V.

De verzoekende partij is eigenaar van een perceel dat paalt aan het te verkavelen terrein.

De gemeenteraad van de gemeente Lint neemt op 19 december 2011 een beslissing over de zaak van de wegenis. De eerste verzoekende partij heeft tegen deze beslissing een beroep tot vernietiging ingediend bij de Raad van State. Het beroep werd verworpen bij arrest nr. 225.325 van 4 november 2013 .

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied, in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied.

De verwerende partij verleent op 26 juli 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Deze beslissing wordt vernietigd bij arrest van de Raad nr. A/2013/0732 van 10 december 2013. Er wordt onder meer overwogen:

“ ...

3.

Indien er in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag, dient het

vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Des te meer indien het voorwerp van de aanvraag, zoals ten dezen, zich situeert aan een grens van een bestemmingsgebied. Op de verwerende partij rust op dat punt derhalve een verstrengde formele motiveringsplicht.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder de titel “omschrijving en historiek van de aanvraag” dat de nieuwe wegenis wordt voorzien langsheen de grens met het agrarisch gebied en dat de gehele verkaveling zich bevindt in het deel van de percelen dat in woongebied of woongebied met landelijk karakter gelegen is.

Onder de titel “beoordeling” stelt de verwerende partij dat de verkaveling uitsluitend wordt voorzien binnen die delen van het terrein die gelegen zijn in woongebied of woongebied met landelijk karakter en dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met deze planologische bestemming.

Uit deze overwegingen blijkt weliswaar dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming om reden dat het verkavelingsgebied zich situeert in woongebied of woongebied met landelijk karakter, maar niet waarom of hoe de verwerende partij tot deze conclusie is gekomen. De vermelding in de bestreden beslissing van het “antwoord gemeente” op de bezwaarschriften, waarbij gesteld wordt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het plan van 1/10.000 hanteert om de grens tussen de verschillende bestemmingsgebieden vast te leggen en dat thans in 2011 een meer eenduidige interpretatie kan gegeven worden omtrent de afbakeningszones op het gewestplan, kan aan het voorgaand euvel niet verhelpen.

Bovendien moet vastgesteld worden dat het administratief dossier geen stukken of gegevens bevat waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de precieze ligging van de bouwpercelen op de grafische voorstelling van het toepasselijke gewestplan. Weliswaar bevat het verkavelingsplan van de aanvrager een aanduiding van de “grens woongebied met landelijk karakter”, maar uit dit plan valt niet af te leiden dat deze grens op een correcte wijze gesitueerd wordt. Tevens moet vastgesteld worden dat de “te delven afwateringsgracht” die op dit plan wordt aangeduid zich situeert buiten de aangeduide “grens woongebied met landelijk karakter”. Deze gracht maakt echter, volgens de eigen vaststellingen van de verwerende partij, deel uit van de verkavelingsaanvraag. De verwerende partij overweegt immers in de bestreden beslissing dat “een nieuwe gracht wordt voorzien rechts op het terrein” en “zal dienen al buffering voor de vertraagde afvoer van het regenwater”. Deze gracht situeert zich inderdaad rechts van de voorziene nieuwe wegenis en deze nieuwe wegenis situeert zich volgens de verwerende partij “langsheen de grens met het agrarisch gebied”.

Het is derhalve allerm minst duidelijk hoe de verwerende partij tot de vaststelling komt dat de verkavelingsaanvraag zich volledig situeert buiten het agrarisch gebied.

...

2.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen. Na de hoorzitting van 4 maart 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 6 maart 2014 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal onder meer als volgt:

“ ...

De verkaveling wordt uitsluitend binnen die delen van het terrein voorzien die gelegen zijn in woongebied of woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemmingen van het gewestplan.

De beroeper beweert dat het gevraagde niet volledig in woongebied of woongebied met landelijk karakter zou gelegen zijn. De grens tussen woongebied en agrarisch gebied dient dan ook te worden nagetrokken.

Volgens de plannen van de aanvraag zou de grens tussen woongebied en agrarisch gebied zich bevinden in het verlengde van de achterwand van een gebouw gelegen op één van de percelen ten oosten van de site. Deze grens vormt tevens de zuidelijke begrenzing van de gevraagde verkaveling en wordt vergeleken met het originele gewestplan op schaal 1/25.000 en ter controle met de vergroting op 1/10.000 en de onderliggende topografische kaarten. Op het gewestplan is duidelijk een onverharde weg een beetje verder ten zuiden van het terrein te herkennen. Deze weg ligt daar nog steeds en is tevens te zien op het inplantingsplan van de aanvraag alsook de luchtfoto. Deze weg is dan ook geschikt als referentiepunt waarmee de exacte ligging van de grens tussen woongebied en agrarisch gebied in werkelijkheid kan vastgelegd worden. Wanneer op het inplantingsplan en op de luchtfoto gemeten wordt vanuit het kruispunt tussen het verlengde van de grenslijn woongebied – agrarisch gebied en de Duffelsesteenweg zoals aangeduid op het inplantingsplan (tevens zuidelijke rand verkaveling) tot het kruispunt tussen onverharde weg en Duffelsesteenweg (as van deze weg) komt men op een afstand tussen beide punten van ongeveer 115m. Deze afstand wordt tevens gemeten op het originele gewestplan. Men meet daar 4,4mm oftewel 110m (meest pessimistische meting vanuit de meest zuidelijke zijde van de onverharde zijweg). Dat wilt zeggen dat de grens tussen woongebied en agrarisch gebied in werkelijkheid nog 5m meer naar het zuiden gelegen is. Hiermee wordt aangetoond dat het deel van het perceel waar de verkaveling voorzien is, zeker gelegen is in woongebied of woongebied met landelijk karakter. Het argument van de beroeper hieromtrent wordt bij deze dan ook weerlegd.

...

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De gemeente laat zich positief uit over het gevraagde m.b.t. de waterhuishouding: 'Er werd door de ontwerper een nota opgemaakt omtrent de benodigde berging/debietbeperking van dit project. Het nodige (buffergracht met vertraagde afloop) werd voorzien om mogelijke wateroverlast tot een minimum te beperken. Vroeger stonden de bedoelde gronden bij hevige en langdurige regenval onder water. Na de realisatie van het voorliggende project zal dit niet meer het geval zijn.'

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen aan rand van een dichtbebouwde zone, nabij de kern van Lint en vormt een restruimte achter een bestaande verkaveling. De omgeving wordt gekenmerkt door een grootschalige woonzone ten noorden van het gevraagde enerzijds en een landbouwzone ten zuiden bestaande uit akkers, weilanden en beboste gedeelten, in de ruimere omgeving ook bebouwd met glastuinbouw. De woningen in de onmiddellijke omgeving, die met hun achtertuinen zullen aansluiten op de achtertuinen van de toekomstige nieuwe kavels, zijn vrijstaand en bestaan uit 1 bouwlaag met hellend dak. In de omgeving komen verder ook woningen voor in gesloten bebouwing met 3 bouwlagen en plat dak.

Door het voorzien van een nieuwe wegenis kan deze restruimte benut worden voor nieuwe kavels. het getuigt van zuinig ruimtegebruik om dergelijke percelen, gelegen aansluitend op een bestaande residentiële verkaveling en aan de rand van het woongebied, aan te snijden. Dit is te prefereren boven de aansnijding van een gebied in een open en ongerepte omgeving.

De kavels zelf zijn voldoende groot. De beoogde bouwtypologie en gabaritten van de woningen sluiten aan op wat reeds in de omgeving voorkomt. Er wordt voldoende tuinzone gelaten en de bebouwbare zones houden voldoende afstand aan t.o.v. de andere loten en t.o.v. de bestaande percelen in de omgeving. De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften zijn aanvaardbaar en dienen strikt nageleefd te worden.

Uit de aanvraag blijkt dat de aanvrager wel degelijk rekening houdt met de waterhuishouding op het terrein en in de omgeving. Een nieuwe gracht wordt voorzien rechts op het terrein (ten zuiden van de verkaveling). Deze gracht zal dienen als buffering voor de vertraagde afvoer van het regenwater. Er valt daarom zelfs te verwachten dat met deze ingreep de waterhuishouding in de omgeving erop vooruit zal gaan. De aanvrager dient ook respectvol om te gaan met de bestaande gracht op de scheilijn met de woningen

gelegen in de bestaande verkaveling 'Roetaard'. Deze gracht dient door de omwonenden open en bruikbaar gehouden te worden voor de afwatering van de omliggende terreinen.

*In zitting van 7 juni 2012 werd de beslissing verdaagd met volgende opmerking:
'In de hoorzitting bleek er een probleem met de brandweer. Er kon niet worden uitgesloten dat de voorgelegde plannen, de plannen waren die naar de brandweer werden verstuurd.'
De beslissing werd verdaagd om een nieuw advies aan de brandweer te vragen.*

Op 25 juni 2012 werd opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies verleend door de brandweer, op basis van de in dit dossier voorgelegde aanvraagplannen.

Er werd verder ook nog een gunstig advies verleend door Onroerend Erfgoed op 11 juni 2012.

Uit het voormelde blijkt dat de verkavelingsaanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen. De voorwaarden zoals opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 05/03/2012 dienen strikt nageleefd te worden met schrapping van de voorwaarden met betrekking tot de sociale last.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1., § 1 a), 4.7.21. §1 en 4.7.23 §1 VCRO, van de artikelen 11.4.4 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het gewestplan Antwerpen zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van het in kracht van gewijsde gegaan arrest van de Raad nr. A/2013/0732 van 10 december 2013.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1) Eerste onderdeel

2)

In zijn beroepschrift bij de Deputatie uitte verzoeker zijn twijfels m.b.t. de overeenstemming van de verkavelingsvergunning met het gewestplan:

...

De Deputatie antwoordde hier als volgt op in het besluit van 26 juli 2012:

“Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen situeert de aanvraag zich in woongebied, woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

...

De verkaveling wordt uitsluitend binnen die delen van het terrein voorzien die gelegen zijn in woongebied of woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemmingen van het gewestplan.”

Verzoeker tekende tegen deze beslissing beroep aan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Bij arrest van 10 december 2013 vernietigde de Raad de bestreden beslissing en motiveerde deze vernietiging als volgt:

...

Ook thans weer in het bestreden besluit stelt verzoeker vast dat de Deputatie zich er, in navolging van het verslag van de PSA, toe beperkt om de motivering van de aanvullende nota van de aanvragers te citeren. De vraag die zich dan ook stelt, is of er werkelijk een onderzoek plaatsvond naar de exacte ligging van de aanvraag. Opnieuw moet verzoeker immers vaststellen dat geen rekening gehouden werd met de door hem geformuleerde opmerkingen.

...

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigde per schrijven van 14 februari 1996 (stuk 2) dat het perceel D 509f volledig in landbouwgebied gelegen is. Omdat één en ander voor interpretatie vatbaar was, verwees het College van Burgemeester en Schepenen het dossier naar de dienst Stedenbouw van de provincie Antwerpen (stuk 3).

Op 9 mei 1996 ontving verzoeker volgend antwoord van dienst Stedenbouw (stuk 4):

‘Het eigendom komt NIET in aanmerking voor woningbouw gezien het grootste deel ervan ligt in een agrarisch gebied waar alléén volwaardige landbouwbedrijven toegelaten zijn. Slechts het deel in een strook van 45m. uit de rooilijn van de Duffelsesteenweg is gelegen in een woongebied met een landelijk karakter dat in aanmerking komt voor woningbouw.’

Voor verzoeker kan er geen twijfel bestaan: behoudens gewestplanwijziging, is er geen woningbouw op de achterliggende percelen mogelijk.

Dit blijkt ook uit de verkaveling Roetaard, wijziging 2 dd. 20 juni 1983. Op dit plan van 1983 werden reeds een hele reeks kavels van gesloten bebouwing herverkaveld naar open bebouwing. De percelen 18 tot en met 36 aan “straat E: NU: Roetaard”, waar de woning van verzoeker zich bevindt, werden herverkaveld in 1985-1986 van gesloten naar open bebouwing (stuk 16).

Achter deze kavels loopt de grens van het plan samen met de gracht achter de tuin van verzoeker. Het deel D509f, waarop de verkaveling van de aanvraag zich situeert, is niet opgenomen op dit overzichtsplan, en er is evenmin enige verwijzing naar een wegenis of mogelijke uitbreiding van de verkaveling naar dit deel D509f, in tegenstelling tot de vermelding van “straat H” en “straat A” op dit verkavelingsplan van 1983, die wel reeds als uitbreiding voorzien waren en ingecalculeerd waren als woongebied.

Het deel van “straat H” werd verder als uitbreiding van de verkaveling gerealiseerd half de jaren '90, enigszins in gewijzigde vorm qua stratentracé. De uitbreiding voorzien voor “straat A” werd onlangs gerealiseerd (2010-2011-2012), eveneens met een gewijzigd stratentracé t.o.v. het plan van 1983. Sinds einde 2013 is men hier gestart met de bouw van 21 nieuwe woningen.

Dit verkavelingsplan van 1983 toont eens te meer aan dat het perceel D509f niet bedoeld was als bouwgrond om opgenomen te worden in een verkaveling, daar het quasi volledig in agrarisch gebied gelegen is.

Bovendien wordt perceel D 509f sinds jaar en dag bewerkt door een pachter. Aan de gewestplanbestemming wordt dus wel degelijk uitvoering gegeven.

De onduidelijkheid van de plannen en de ligging van de verkaveling blijkt duidelijk uit de verschillende verkavelingsplannen die in de loop der jaren door de aanvragers werden naar voren gebracht:

- *Op het verkavelingsplan van de openbare onderzoeken van maart 2010 en mei 2011 wordt de grens van het woongebied aangeduid, maar is er nog geen extra gracht voor de wateroverlast voorzien (stuk 12);*
- *Op het verkavelingsplan dat ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek van oktober 2011, is een extra gracht voorzien, die enkel en alleen maar ten behoeve van de verkaveling werd voorzien, maar duidelijk getekend staat naast de grens woongebied (= aanpassing van plan 2010 - begin 2011), dus in agrarisch gebied gelegen. Dit plan werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 19 december 2011 (stuk 13);*
- *Uit de dwarsdoorsnede van het stratentracé met gracht blijkt duidelijk dat de strook grond voor de aanleg van de gracht breder is dan wat men beweert (2 m x 0.80 m). Deze strook is eerder 4 m breed (stuk 14);*
- *Het verkavelingsplan van oktober 2005 toont aan dat de aanvraag in agrarisch gebied gelegen is (stuk 15).*

Bovenstaande documenten tonen duidelijk aan dat de landmeters die aangesteld werden door de aanvragers steeds goochelden met hun plannen en bestemmingsgebieden. De betrouwbaarheid/nauwkeurigheid van deze plannen kan dan ook in vraag gesteld worden.

In de nota van de aanvragers wordt een tekening/foto getoond waarop de grenzen van de verkaveling staan. Dit is echter misleidend omdat de grenzen buiten proportie hierop worden aangeduid. Het raster dat men hanteert in bijlage 1 van de nota van aanvragers, heeft bovendien generlei waarde, daar de nauwkeurigheid enorm wordt verkleind door de uitvergroting tot op schaal 1/1.000, vandaar ook de zeer kleine resolutie.

De "doodlopende" onverharde weg ten zuiden van het terrein, die door de Deputatie als referentiepunt genomen wordt en die momenteel ook nog op de luchtfoto te zien is, is de enige toegangsweg voor de landbouwer om met zijn tractoren op de akkers te geraken. Deze weg ligt in agrarisch gebied en staat alleen ten dienste van de landbouwer. Enkel via deze weg kunnen de achterliggende akkers bereikt worden. In elk agrarisch gebied liggen er wel dergelijke onverharde weggetjes ten behoeve van de landbouwers en hun werktuigen.

Verzoeker betwist bijgevolg de vaststelling van de Deputatie dat de gehele aanvraag gelegen is in woongebied.

Minstens moet vastgesteld worden dat de buffergracht gelegen is in agrarisch gebied, hetgeen uiteraard niet kan, daar deze gracht een residentiële functie heeft en ten dienste staat van de verkaveling. Dit blijkt duidelijk uit de plannen die werden goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 2011 naar aanleiding van de beslissing over de wegen.

Dit werd nota bene op de hoorzitting mondeling bevestigd door de heer Joannes Stockmans, de landmeter-expert van de aanvrager.

Hoewel de raadsman van verzoeker hierop uitdrukkelijk repliceerde dat de gehele aanvraag in woongebied diende te liggen, met inbegrip van de buffergracht, wordt hierover met geen woord gerept in het bestreden besluit. Meer nog, de bewoordingen van het besluit zijn identiek aan deze van het verslag van de PSA dd. 27 februari 2014.

Naar luid van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972, zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

De vergunningverlenende overheid dient in de eerste plaats de bestaanbaarheid van de aangevraagde werken met de dwingende en verordenende kracht van het gewestplan na te gaan.

In casu kan niet anders worden besloten dan dat 12 eengezinswoningen met bijhorende insteekweg niet bestaanbaar zijn met de bestemming agrarisch gebied volgens het vigerende gewestplan (cf. o.m. RvS, Stessens, nr. 210.759 van 27 januari 2011).

Minstens dient te worden vastgesteld dat de buffergracht t.b.v. de waterhuishouding in de verkaveling in agrarisch gebied gelegen is. Deze buffergracht heeft aldus een zuiver residentiële functie en is bijgevolg onbestaanbaar met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

Nochtans is deze buffergracht essentieel voor de vergunbaarheid van de verkaveling daar zij zal zorgen voor de buffering van het regenwater. Zonder deze gracht is er geen enkele milderende maatregel t.b.v. de waterhuishouding voorzien.

Dat de gehele verkaveling in woongebied dient te liggen om vergunbaar te zijn, wordt bevestigd door de rechtspraak van uw Raad:

...

Er anders over oordelen zou een miskennen inhouden van de bindende en verordenende kracht van het gewestplan.

2) Tweede onderdeel

Los van de vraag of de aanvraag al dan niet in agrarisch gebied gelegen is, kon van de Deputatie minstens verwacht worden dat zij dit op een degelijke manier zou onderzoeken.

De Deputatie stelt enkel dat de verkaveling uitsluitend binnen die delen van het terrein wordt voorzien die gelegen zijn in woongebied of woongebied met landelijk karakter.

Dergelijke niet gemotiveerde loutere bewering kan niet als een afdoende antwoord worden aanzien op de verschillende stukken die verzoeker in het kader van de beroepsprocedure aanbracht.

Dit volstaat uiteraard niet wanneer verzoeker een omstandige, gedetailleerde en concrete kritiek uit op die argumentatie.

Het gaat er in dit middelenonderdeel niet om of de Deputatie de argumentatie van verzoeker had moeten bijtreden. Het gaat er hem om dat de Deputatie, gelet op de specifieke en gestaafde argumenten die verzoeker naar voor bracht, niet kon volstaan simpelweg te stellen dat er overeenstemming was met de gewestplanbestemming.

Uit artikel 4.7.23. §1 VCRO, dat dient gelezen te worden in combinatie met artikel 4.7.21. §1 VCRO, blijkt dat de Deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de Deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen de Deputatie zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (RvVb, nr. A/2011/0044 van 19 april 2011 en RvVb, nr. A/2011/0045 van 19 april 2011).

...

Door niet in te gaan op door verzoeker geformuleerde argumentatie schendt de Deputatie niet alleen de formele motiveringsplicht, ook het zorgvuldigheidsbeginsel evenals de materiële motiveringsplicht werden geschonden gelet op het feit dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt dat er met deze argumentatie werd rekening gehouden.

Minstens dient te worden vastgesteld dat zij niet nagaat of de buffergracht verenigbaar is met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied.”

De tussenkomende partijen repliceren:

“A EERSTE ONDERDEEL

...

*Zo wensen tussenkomende partijen in eerste instantie op te merken dat **de vergunningverlenende overheid zich moet baseren op de originele versie van het gewestplan** om de grens tussen het woongebied (met landelijk karakter) en het agrarisch gebied te bepalen. Dit blijkt duidelijk uit zowel de rechtspraak van Uw Raad als uit deze van de Raad van State. In deze heeft de Deputatie aan de hand van het originele gewestplan nagegaan of de aanvraag zich situeert binnen het woongebied (met landelijk karakter) dan wel in het agrarisch gebied. Op basis van deze analyse is zij vervolgens tot het volgende besluit gekomen:*

...

*N.a.v. de herneming van de administratieve beroepsprocedure na het vernietigingsarrest van Uw Raad hebben tussenkomende partijen **zelf een beëdigd landmeter** onder de arm genomen om de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied te bepalen.*

⇒ **Om de aangehaalde grens te bepalen heeft de beëdigd landmeter 2 werkwijzen gehanteerd.**

*In eerste instantie werd een beroep gedaan op de **digitale rasterversie** van het gewestplan (OC GIS-Vlaanderen). Deze versie betreft een - zo exact mogelijke - digitale kopie van de*

oorspronkelijke en officiële documenten, nl. van de origineel manueel getekende en door de Koning ondertekende gewestplannen en gewestplanwijzigingen die werden opgemaakt in schaal 1/10.000. De originele en digitale gewestplannen hebben namelijk als referentiebasis de topografische NGI-kaarten op schaal 1/10.000 en daterend van verschillende jaargangen.

In tweede instantie werd door de landmeter een beroep gedaan op **kaarten op film** op schaal 1/10.000 die het Departement Ruimte Vlaanderen bewaart op de provinciale afdelingen en die hebben gediend als aflijning van de verschillende bestemmingen. Op basis van deze twee werkwijzen is de landmeter tot de volgende bevindingen gekomen:

...

3. Conclusie

Uit al het beschikbare planmateriaal blijkt dat de verkaveling, inclusief de afwateringsgracht volledig gelegen is in woongebied.'

⇒ **Ook uit deze studie blijkt duidelijk dat verkaveling volledig, dus met inbegrip van de afwateringsgracht, woongebied (met landelijk karakter) is gelegen. Die studie maakt ook deel uit van het administratief dossier en dus van de materiële motivering. Ze bevestigt wat de Deputatie ook uit haar eigen onderzoek van het originele gewestplan op schaal 1/25.000 vast kon stellen en waarover ze uitvoerig motiveerde.**

Uit het voorgaande blijkt m.a.w. ontegensprekelijk dat de voorliggende verkaveling niet in het agrarisch gebied, maar in het woongebied en het woongebied met landelijk karakter is gelegen. De verklaringen uit de jaren '90 die verzoekende partij bijbrengt, doen hieraan geen afbreuk.

Verzoekende partijen vertrekken dus klaarblijkelijk van foutieve feitelijke en juridische premissen. Het middel mist aldus feitelijke en juridische grondslag. Alleen al door dat het uitgangspunt van het middel niet correct is, is het middel te verwerpen.

...

B **TWEDE ONDERDEEL**

...

In het kader van de beoordeling van een bouwaanvraag in graad van beroep treedt de Deputatie als orgaan van actief bestuur. Het feit dat zij als orgaan van actief bestuur de aanvraag in haar volledigheid beoordeelt, houdt evenwel niet in dat haar motiveringsplicht zo ver reikt dat zij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen en argumenten rechtstreeks en punt na punt zou moeten beantwoorden.

Zoals reeds blijkt uit de bespreking van het eerste onderdeel, is duidelijk dat de verkaveling waar huidig dossier betrekking op heeft, volledig in woongebied en woongebied met landelijk karakter is gelegen. De Deputatie is in haar beslissing tot deze conclusie gekomen op basis van de toetsing van het aangevraagde aan het originele gewestplan Antwerpen waar de bewuste percelen deze bestemming hebben gekregen. Aangezien de Deputatie haar oordeel baseert op het originele gewestplan Antwerpen, heeft zij dit in de bestreden beslissing ook als dusdanig verwoord en in alle redelijkheid wel degelijk afdoende gemotiveerd. Dat eigen onderzoek werd overigens bevestigd door de bevindingen en controles die bleken uit het onderzoek van de eigen beëdigd landmeter van tussenkomende partijen, wat tevens deel uitmaakt van het dossier en dus de materiële motivering ervan.

Gelet op deze argumentatie spreekt het voor zich dat de Deputatie de argumenten van verzoekende partij afwijst als ongegrond. De motivering van de Deputatie, die uitgaat van

een toetsing van het aangevraagde aan het originele gewestplan Antwerpen, is overigens op formeel en materieel vlak in alle redelijkheid afdoende. Gelet op de rechtspraak van Uw Raad moet de Deputatie immers niet punt per punt de argumentatie van verzoekende partij weerleggen.”

De verzoekende partijen dupliceren:

“1) Eerste onderdeel

In hun nota tot tussenkomst werpen de tussenkomende partijen op dat het eerste middelonderdeel feitelijke en juridische grondslag mist omdat volgens de nieuwe berekeningen van hun landmeter, de totale verkaveling, inclusief de gracht, in woongebied gelegen is.

Nochtans, en hierover wordt met geen woord gerept door de tussenkomende partijen, blijkt uit de eigen plannen die goedgekeurd werden door de gemeenteraad op 19 december 2011 het tegendeel:

...

Uit bovenstaand plan, blijkt dat duidelijk dat de stippellijn de grens tussen agrarisch en woongebied vormt.

Uit onderstaand plan, blijkt dan weer dat de te delven afwateringsgracht achter de stippellijn gelegen is, en dus volledig in agrarisch gebied ligt.

...

Hoewel tussenkomende partijen thans anders beweren, waren zij bij de indiening van de verkavelingsaanvraag wel degelijk van bewust dat de gracht in agrarisch gebied gelegen was. Dit blijkt duidelijk uit de door hen ingediende en door de gemeenteraad op 19 december 2011 goedgekeurde plannen.

Tussenkomende partijen verschuilen zich dan ook al te gemakkelijk achter nieuwe berekeningen die duidelijk strijden met hun eigen plannen.

Op basis van de officiële, door de gemeenteraad goedgekeurde, plannen kan niet anders dan vastgesteld worden dat de buffergracht in agrarisch gebied gelegen is. Er anders over oordelen, zou inhouden dat de plannen van tussenkomende partijen onjuist zijn.

Daarnaast blijkt nergens uit het bestreden besluit of de gracht planologisch verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied. Dit is ook logisch, gezien de Deputatie hierop geen acht slaat.

...

2) Tweede onderdeel

...

Verzoeker betwist niet dat de Deputatie geoordeeld heeft dat de verkaveling in woongebied gelegen is.

Evenwel gaat het er in dit middelonderdeel niet om of de Deputatie de argumentatie van verzoeker had moeten bijtreden. Het gaat er om dat de Deputatie, gelet op de specifieke en gestaafde argumenten die verzoeker naar voor heeft gebracht, niet kon volstaan met simpelweg te stellen dat er overeenstemming is met de gewestplanbestemming, gelet op de ligging van de buffergracht in agrarisch gebied.

Hoewel er duidelijk discussie bestaat over de ligging van de gracht, en dit aan de hand van objectieve stukken, wordt hierover met geen woord gerept in het bestreden besluit, zodat niet kan afgeleid worden of de Deputatie dit wel degelijk onderzocht heeft.

*Minstens diende te worden nagegaan of de buffergracht verenigbaar is met de bestemming van agrarisch gebied, hetgeen in casu niet gebeurde.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat niet blijkt of de verwerende partij een daadwerkelijk onderzoek heeft gevoerd naar de exacte ligging van de aanvraag. Ze houdt voor dat de verwerende partij in navolging van het verslag van haar ambtenaar zich ertoe beperkt om de aanvullende nota van de aanvragers te citeren en dat ze geen rekening houdt met de opmerkingen van de verzoekende partij in haar beoordeling.

In het tweede onderdeel wordt in wezen aangevoerd dat de verwerende partij niet kon volstaan met de loutere bewering dat de verkaveling is gelegen in woongebied of woongebied met landelijk karakter en dat minstens moet vastgesteld worden dat zij niet nagaat of de buffergracht verenigbaar is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

2.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij, in tegenstelling tot haar eerdere beslissing die werd vernietigd door de Raad, thans wel aandacht heeft besteed aan de betwisting die tijdens de administratieve vergunningsprocedure werd gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van de aanvraag. De verwerende partij stelt niet enkel vast dat de verkaveling “uitsluitend (wordt) (voorzien) binnen die delen van het terrein (...) die gelegen zijn in woongebied of woongebied met landelijk karakter”, maar geeft ook de redenen aan waarom zij tot die conclusie komt.

In de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald onder de feiten uiteenzetting, wordt aangegeven dat én het originele gewestplan én het gewestplan met schaal 1/10.000 én de onderliggende topografische kaarten werden geconsulteerd. Er wordt bovendien aangegeven welke grenzen en referentiepunten zijn onderzocht en welke metingen zijn gebeurd om tot de conclusie te komen dat het terrein van de verkaveling “zeker gelegen is in woongebied of woongebied met landelijk karakter”.

Het gegeven op zich dat de verwerende partij zich bij de grensbepaling aansluit bij of tot eenzelfde conclusie komt als het onderzoek uitgevoerd door de aanvragers, doet geen afbreuk aan de vorige vaststelling. Dit gegeven op zich toont ook niet aan dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de opmerkingen van de verzoekende partij, doch enkel dat zij, op grond van een onderzoek, tot een andersluidende conclusie komt. Een deputatie is als vergunningverlenend bestuursorgaan een orgaan van actief bestuur, dat weliswaar moet voldoen aan de bepalingen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, doch niet elk beroeps- of tegenargument uitdrukkelijk moet beantwoorden in een vergunningsbesluit.

Het komt aan de verzoekende partij toe om de onwettigheid aan te tonen van de bestreden beslissing. Indien zij het aanvoeren van die onwettigheid steunt op de bewering dat geen rekening is gehouden met haar opmerkingen, dan dient zij dit aan te tonen. De verzoekende partij dient derhalve aan te tonen dat de motivering in de bestreden beslissing niet kan volgehouden worden of niet afdoende is, in acht genomen haar opmerkingen, of dat een bepaalde opmerking had moeten leiden tot een andersluidende beslissing. De verzoekende partij doet dat niet, maar laat integendeel de overwegingen in de bestreden beslissing, die betrekking hebben op de

grensbepaling tussen het woongebied en agrarisch gebied, buiten beschouwing in haar kritiek onder het eerste middel.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de verwerende partij “minstens” niet nagaat of de buffergracht “verenigbaar is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied”, kan evenmin gevolgd worden. Uit de gegevens van het dossier en de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij de gracht die wordt voorzien in het verkavelingsplan situeert binnen de grenzen van het woongebied.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door haar aangevoerde bepalingen of beginselen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 8, §§ 1 en 2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de artikelen 2, 3, 4 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoetsen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“1) Eerste onderdeel

...

De instanties die advies moeten verlenen, worden in artikel 5 van het uitvoeringsbesluit DIWB beschreven:

...

Bij het beoordelen van een verkavelingsaanvraag dient gekeken te worden naar bijlage I van het uitvoeringsbesluit DIWB.

Uit dit beoordelingsschema blijkt dat indien het gaat om een verkavelingsvergunning met aanleg van wegen, zoals in casu het geval is, het advies moet ingewonnen worden bij de adviesinstanties zodat zij het effect van de afstromingshoeveelheid kunnen begroten.

Uit de hydrografische kaart van de Roetaard blijkt dat volgende waterlopen zich in de nabijheid van de verkavelingsaanvraag bevinden:

...

Bijgevolg diende conform artikel 5 van het uitvoeringsbesluit DIWB het advies van volgende instanties ingewonnen te worden:

- *De Deputatie voor onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie, in casu de Babbelkroonbeek;*
- *De gemeente Lint voor niet-geklasseerde onbevaarbare waterlopen, in casu de Roetaardloop.*

...

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de Deputatie nalaat de correcte bijlage te citeren. Zij stelt dat in casu bijlage II van toepassing is, niet tegenstaande de effecten van de

gewijzigde afstromingshoeveelheid in bijlage I opgenomen werden. Dit toont al aan dat de Deputatie niet met kennis van zaken tot haar beslissing is gekomen.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat de Deputatie zelf aanhaalt dat het advies van de gemeente Lint dient te worden ingewonnen. Evenwel heeft zij het advies niet ingewonnen, doch enkel verwezen naar het standpunt dat de gemeente Lint op 14 mei meedeelde naar aanleiding van het administratief beroep dat door verzoeker werd ingesteld.

Dit kan uiteraard niet volstaan als advies in de zin van artikel 7 van het uitvoeringsbesluit DIWB.

Aan de gemeente Lint werd geen advies gevraagd omtrent de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Dit blijkt alleszins niet uit de bestreden beslissing. Een standpunt dat in het kader van de administratieve beroepsprocedure wordt meegedeeld, kan bezwaarlijk als advies beschouwd worden.

Over haar eigen adviseringsbevoegdheid wordt met geen woord gerept.

Bijgevolg kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de Deputatie bovenstaande decretale bepalingen geschonden heeft en de inhoud van het beoordelingschema naast zich neer heeft gelegd.

2) Tweede onderdeel

Uit het geheel van de hierboven geciteerde bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8 §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd.

...

Het bestreden besluit bevat de volgende overwegingen met betrekking tot de waterproblematiek:

...

Wat de eerste overweging betreft, moet worden gezegd dat de loutere vaststelling in het bestreden besluit dat het perceel niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, op zich niet impliceert dat het uitvoeren van de werken waarvoor thans de vergunning wordt gevraagd, zoals in casu het aanbrengen van verharding, schadelijke effecten in de zin van het DIWB ter plaatse uitsluit.

...

Voorts vermeldt het bestreden besluit dat er een impact op de waterhuishouding te verwachten is door het bebouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte. Het schadelijk effect dat dit teweeg brengt, is volgens de bestreden beslissing een beperkte infiltratie van het regenwater.

Evenwel staat nergens hoe men dit schadelijk effect concreet gaat temperen. Er wordt enkel verwezen naar een zagezegd advies van de gemeente Lint, zonder ook maar één conclusie te trekken.

Deze motivering volstaat geenszins.

Wanneer blijkt dat er ingevolge een verkavelingsvergunning schadelijke effecten kunnen ontstaan, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, kan de vergunningsverlenende overheid er niet aan verzaken om een gepaste maatregel op te leggen. De Deputatie kan er zich derhalve niet toe beperken de waterproblematiek door te schuiven naar de

vergunningverlenende overheid die moet beslissen over latere aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning (RvVb, nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013).

Voorts dient te worden opgemerkt dat de Deputatie bij het uitvoeren van de watertoets geen rekening heeft gehouden met de feitelijke gegevens.

Zoals hierboven vermeld, ligt de verkavelingsaanvraag in de nabijheid van de Roetaardloop en de Babbelkroonbeek.

De Roetaardloop, gelegen achteraan op de scheiding van de perceelgrens van verzoeker, dient om de afwatering van de verkaveling Roetaard op te vangen. Het achterliggend gebied, waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft, dient momenteel als “opslorpspons” voor de kavels Roetaard. Het staat dan ook regelmatig blank (stuk 8).

Op de plannen van de verkavelingsaanvraag is een nieuwe grachtzone van 2 m breed en 80 cm diep op landbouwgrond voorzien, ten zuiden van de verkaveling. Deze nieuwe gracht komt enkel het nieuwe project ten goede. Het is dan ook twijfelachtig dat deze extra kunstmatige gracht het waterprobleem zal oplossen. Bovendien blijkt uit het verslag van de infovergadering van 5 juli 2010 dat er al jaren sprake is van wateroverlast in de woonkern van Lint (stuk 6).

De dienst waterbeleid van de Provincie Antwerpen wijt dit o.a. aan de toegenomen bebouwing, de inname van het valleigebied en het rechte trekken van de waterloop.

Uit onderstaande kaart blijkt bovendien duidelijk dat, hoewel de verkavelingsaanvraag niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied, zij zich wel in de nabijheid van dit gebied bevindt. Dit is logisch, gezien de Babbelkroonbeek regelmatig buiten zijn oevers treedt.

...

Het is dan ook onbegrijpelijk dat hier geen melding van wordt gemaakt in de waterparagraaf.

De Deputatie is er nochtans op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur, i.h.b. het zorgvuldigheidsbeginsel, toe gehouden om haar beslissingen zorgvuldig voor te bereiden en zich bij het nemen van haar beslissingen te baseren op correcte feitelijke informatie.

Door de verkavelingsvergunning toe te kennen met een vage en onvolledige watertoets, heeft de Deputatie dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel manifest geschonden.”

De tussenkomende partij repliceert:

“A EERSTE ONDERDEEL

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lint of de Deputatie in hun hoedanigheid van vergunningverlenende overheden advies hadden moeten inwinnen van de dienst Waterbeleid van de Deputatie gelet op de ligging in de omgeving van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, zijnde de Babbelkroonbeek enerzijds, en van de gemeente Lint gelet op de ligging in de omgeving van een niet geklasseerde waterloop, zijnde de Roetaardloop anderzijds.

*Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Zo dient vooreerst te worden benadrukt dat **de verplicht in te winnen adviezen voor aanvragen tot verkavelings- en***

stedenbouwkundige vergunningen zijn vastgelegd in artikel 4.7.16. §1 VCRO, dat door de Vlaamse Regering verder wordt uitgewerkt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Dit uitvoeringsbesluit is een *lex specialis* die voorgaat op het Waterbesluit van 20 juli 2006, zo blijkt uit de aanhef van artikel 5 van het Waterbesluit dat als volgt luidt:

“Tenzij het anders bepaald is in de toepasselijke reglementering of de in artikel 3 vermelde bepalingen, zijn de adviesinstanties die overeenkomstig artikel 8 § 3 van het decreet advies uitbrengen over vergunningsaanvragen.”
(eigen accentuering)

Wanneer nu dieper wordt ingegaan op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, dan blijkt uit het vroegere artikel 1, 5° van dit besluit – dat geldt voor aanvragen die, quod in casu, werden ingediend voor 1 september 2013 - dat de administratie van de provincie slechts om advies dient te worden gevraagd in het geval de aanvraag op minder dan **5 meter afstand** van de kruin van de talud van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie is gelegen. In deze maakt **verzoekende partij niet aannemelijk** dat de voorliggende verkavelingsaanvraag op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van de Babbelkroonbeek is gelegen. Verder blijkt uit het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering niet dat de gemeente om advies dient te worden gevraagd wanneer de aanvraag in de nabije omgeving van een niet geklasseerde waterloop is gelegen. Alleen al om deze reden is het eerste onderdeel van het tweede middel ongegrond.

Ondergeschied en slechts voor zover de adviesverplichtingen uit het Waterbesluit toch van toepassing zouden zijn, quod certe non, wensen tussenkomende partijen vooreerst op te merken dat de **beoordelingsschema's** die in het verzoekschrift van verzoekende partij worden besproken werden **afgeschaft** bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 dat op 1 maart 2012 in werking is getreden. Deze beoordelingsschema's hadden bijgevolg geen enkele relevantie meer bij de beoordeling van de thans voorliggende vergunningsaanvraag.

Verder moet de vergunningverlenende overheid uitsluitend in de gevallen bedoeld in artikel 3 §2 van het waterbesluit advies vragen omtrent de impact van een vergunningsaanvraag op de waterhuishouding:

Voor de waterlopen van tweede categorie (in casu de Babbelkroonbeek) en voor niet geklasseerde waterlopen (de Roetaardloop) dient overeenkomstig dit artikel slechts in de hiernavolgende gevallen advies te worden ingewonnen:

...

In deze maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat de voorliggende verkavelingsaanvraag op minder dan 10m afstand van de kruin van de talud van de Babbelkroonbeek (onbevaarbare waterloop van tweede categorie) of op minder dan 5m afstand van de kruin van de talud van de Roetaardloop (een niet geklasseerde waterloop) is gelegen.

⇒ Bijgevolg diende de Deputatie noch het advies van de provinciale administratie, noch dit van de gemeente Lint in te winnen.

B TWEEDE ONDERDEEL

In een tweede onderdeel voert verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing een onvoldoende gemotiveerde waterparagraaf zou bevatten.

Vooreerst dient de vraag te worden gesteld in welke mate verzoekende partij een belang heeft bij dit middel? *De concrete beoordeling van de watertoets zal verplicht opnieuw gebeuren op het ogenblik dat er aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden ingediend. De beperking van de capaciteit voor infiltratie van het hemelwater zal immers maar op dat ogenblik komen vast te staan aangezien op dat ogenblik duidelijk wordt wat de concreet te verhardende oppervlakte is.*

Nog daargelaten de vraag of verzoekende partij wel belang heeft bij het middel, dient alvast te worden besloten dat het middel niet gegrond is.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State dient de watertoets bij een aanvraag tot verkavelingsvergunning te worden gemotiveerd. Zo stelde de Raad van State in recente rechtspraak met betrekking tot de draagwijdte van deze motiveringsplicht het volgende:

...

Uit de zonet aangehaalde rechtspraak vloeit aldus voort dat in eerste instantie moet worden nagegaan of het voorwerp van de vergunningsaanvraag schadelijke effecten kan veroorzaken in de zin van artikel 3 §2, 17° van het D.I.W.B. Indien dit het geval is, moet de vergunningverlenende overheid vervolgens gepaste voorwaarden opleggen waardoor deze schadelijke effecten zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

In huidig dossier ligt een verkavelingsvergunning voor. Dit is van belang aangezien een verkavelingsvergunning voorziet in maximale afmetingen van de toegelaten gebouwen. De concrete verharde oppervlakte die zal worden aangelegd, komt maar pas vast te staan n.a.v. de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die op grond van deze verkavelingsvergunning worden ingediend. Deze aan te leggen verhardingen kunnen een beperking van de infiltratie van het hemelwater tot gevolg hebben die gecompenseerd moet worden. Aangezien dit effect zich maar pas zal voordoen op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning, zal pas bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning komen vast te staan in welke compensaties moet worden voorzien. Dit wordt ook bevestigd in de recente rechtspraak van Uw Raad. Meer bepaald oordeelde Uw Raad in een recent arrest (met nr. A/2014/0526) van 5 augustus 2014 als volgt:

...

In casu wordt in de bestreden beslissing m.b.t. de watertoets het volgende overwogen:

...

*Uit het voorgaande blijkt vooreerst duidelijk dat in de bestreden beslissing een **waterparagraaf is opgenomen** zoals wordt vereist door het D.I.W.B en het Waterbesluit. Bovendien gaat de redenering uit het hierboven geciteerd arrest ook in huidig dossier op. In deze stelt de Deputatie dat een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk is indien wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het voldoen aan deze verordening m.h.o. de compensatie van de beperkte infiltratie van het hemelwater t.g.v. de aangelegde verhardingen zal maar pas in concreto kunnen geschieden bij de beoordeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Het is immers pas n.a.v. deze stedenbouwkundige vergunningen dat de volledige verharde oppervlakte zal komen vast te staan. Bijgevolg spreekt het voor zich dat ook de concrete compensaties pas op dat ogenblik zullen kunnen worden vastgelegd.*

Deze passage komt, in tegenstelling tot wat verzoekende partij suggereert, niet neer op het doorschuiven van de watertoets van de verkavelingsvergunning naar de stedenbouwkundige vergunning aangezien deze beoordeling in concreto maar pas in het kader van de bouwaanvragen kan plaatsvinden.

Bijkomend verwijst de Deputatie in de bestreden beslissing ook nog naar het advies dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint n.a.v. voorliggende verkavelingsaanvraag verleende. In dit advies wordt m.b.t. de waterproblematiek het volgende opgemerkt:

...

Tot slot wordt ook in de verkavelingsvoorschriften (artikel 2.2) rekening gehouden met de waterproblematiek. Zo dienen opritten/verhardingen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn bovendien uitsluitend voor de verhardingen van de terrassen (max. 20m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Deze voorschriften maken deel uit van het administratief dossier en behoren bijgevolg tot de materiële motivering van het dossier.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, is er gelet op het voorgaande wel degelijk sprake van een afdoende beoordeling en motivering inzake de watertoets. *Het feit dat de Deputatie in haar motivering niets heeft vermeld over de nabijheid van de Babbelkroonbeek en de Roetaardloop doet aan dit alles geen afbreuk. Zoals immers reeds werd toegelicht bij de weerlegging van het eerste middelonderdeel, toont verzoekende partij niet aan dat de aanvraag op minder dan 10m afstand van de kruin van de talud van de Babbel-kroonbeek en op minder dan 5m afstand van de kruin van de talud van de Roetaardloop is gelegen. M.a.w. is niet aangetoond dat een advies van de respectieve waterbeheerders en een motivering daaromtrent vereist was."*

De verzoekende partij dupliceert in de wederantwoordnota:

"1) Eerste onderdeel

...

Het feit dat de beoordelingsschema's werden afgeschaft bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 doet geen afbreuk aan de argumentatie van verzoeker. Dit besluit trad pas in werking op 1 maart 2012, de verkavelingsaanvraag dateert van 10 oktober 2011. Het besluit kan bijgevolg geen impact hebben op onderhavige aanvraag

Evenmin kan het 'lex specialis derogat lex generalis'-principe toegepast worden.

Er kan bezwaarlijk voorgehouden worden dat het uitvoeringsbesluit DIWB geneutraliseerd werd door de invoering van het besluit van 5 juni 2009. Dit laatste besluit sluit allesbehalve de werking uit van het eerste, daar extra adviezen niet uitgesloten worden.

Evenmin spreken deze twee besluiten elkaar tegen.

De adviesplicht die volgt uit de beoordelingsschema's zoals voorzien in het uitvoeringsbesluit DIWB diende bijgevolg wel degelijk nageleefd te worden.

Zelfs in de hypothese dat rekening gehouden moet worden met het Besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011, dan nog dient te worden vastgesteld dat minstens het advies van de gemeente ingewonnen diende te worden.

Verzoeker stelt echter met grote verbazing vast dat tussenkomende partijen betwisten dat de afstand van de kruin van de talud van de Roetaardloop minder dan 5m is.

De Roetaardloop vormt nochtans de grens tussen de percelen van verzoekers en deze van tussenkomende partijen. Deze gracht ligt nu aan het lager gelegen gedeelte achter de tuin van verzoekers (blauwe lijn op GRB-kaart en hydraulische atlas).

2) Tweede onderdeel

...

Uit de door verzoeker geciteerde rechtspraak blijkt wel degelijk dat ook verkavelingsvergunningen onderworpen zijn aan een watertoets. Dit blijkt zelfs uit het door tussenkomende partijen geciteerde arrest nr. A/2014/0526.

Verzoeker heeft bijgevolg wel degelijk belang bij dit middelenonderdeel.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat uw Raad in het arrest A/2013/0340 tot volgende conclusie kwam:

...

Uit bovenstaande rechtspraak blijkt duidelijk dat ook in de verkavelingsvergunning een watertoets dient uitgevoerd te worden en dat dit wel degelijk een grondige en geen pro forma waterparagraaf moet zijn.

In casu is dit niet gebeurd.

Er wordt weliswaar vastgesteld dat door de toename van de verharde oppervlakte de waterinfiltratie beperkt wordt, maar er wordt hieraan geen enkele milderende maatregel gekoppeld.

Daarnaast volstaat het louter vaststellen dat er in de verkavelingsvoorschriften voorschriften opgenomen zijn met betrekking tot de waterhuishouding niet. Wat de precieze impact is van deze verkavelingsvoorschriften wordt immers niet uitgewerkt. Evenmin wordt de realisatie tussen deze voorschriften en de vermindering aan infiltratie geduid.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partijen voorhouden, is de in het bestreden besluit opgenomen waterparagraaf niet afdoende.”

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat niet voldaan is aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoetsen, en het daarin voorziene beoordelingsschema dat er had moeten toe leiden om een advies te vragen aan de gemeente Lint.

In het tweede onderdeel houdt de verzoekende partij voor dat de bestreden vergunningsbeslissing is verleend op grond van een vage en onvolledige watertoets.

2. Eerste onderdeel.

2.1

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 adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets, werd gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 tot wijziging 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 adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets, van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, wat betreft de overstromingsgevoelige gebieden en van het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 1994 houdende aanwijzing van de besturen en openbare instellingen die advies geven over de gemeentelijke plannen van aanleg.

Artikel 3 van dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (hierna: watertoetsbesluit) en vervangt het oorspronkelijke artikel 3. Het luidt als volgt:

“Art. 3. Artikel 3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 3. § 1. 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.

§ 2. De vergunningverlenende overheid moet in uitvoering van artikel 8, § 3, derde lid van het decreet advies vragen aan de adviesinstantie met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd :

1° geheel of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart, opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd;

2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van de eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;

3° en/of geheel of gedeeltelijk gelegen is :

a) binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;

b) op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;

c) op minder dan 50 meter afstand van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;

d) op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;

e) op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;

- f) op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie of van een niet-geklasseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;*
- g) binnen een afgebakende oeverzone;*
- 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in artikel 13 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.*

De vergunningverlenende overheid moet in uitvoering van artikel 8, § 3, derde lid van het decreet advies vragen aan de adviesinstantie met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het grondwater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd :

- 1° een verkavelingsaanvraag met aanleg van nieuwe wegenis betreft;*
- 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare;*
- 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter.*

De minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan op voordracht van de CIW richtlijnen uitvaardigen voor het vaststellen van schadelijke effecten.

§ 3. De overheid die op basis van één of meer van de bepalingen vermeld in paragraaf 2 een schadelijk effect vaststelt, beslist over de vergunningsaanvraag overeenkomstig artikel 2/1. ».

§ 4. De Vlaamse minister, bevoegd voor openbare werken, en de Vlaamse minister bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, worden gemachtigd om gezamenlijk bijlage 1 aan te passen.”

De artikelen 5, 6, 7 en 8 van het wijzigingsbesluit hebben eveneens betrekking op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en luiden als volgt:

“Art. 5. In artikel 5, § 1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht: 1° in het eerste lid wordt het woord « beoordelingsschema's » vervangen door het woord « bepalingen »;

2° in het derde lid, 1°, wordt tussen de woorden « MOW » en de zinsnede « Waterwegen en Zeekanaal » de woorden « met uitzondering van het Agentschap Wegen en Verkeer » ingevoegd.

Art. 6. In artikel 7, § 1, van hetzelfde besluit wordt punt 5° vervangen door wat volgt : « 5° de inachtneming bij de beoordeling en het voorstel, vermeld in 3° en 4°, van de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet. »

Art. 7. Bijlagen I en II van hetzelfde besluit worden vervangen door bijlage 1 en 2, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Art. 8. Bijlage III tot en met XV van hetzelfde besluit worden opgeheven.”

Het wijzigingsbesluit is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 november 2011 en treedt overeenkomstig artikel 14 in werking op 1 maart 2012. Er is enkel voorzien in de volgende overgangsbepaling:

“Art. 9. De verplichting om advies te vragen, vermeld in artikel 3, is van toepassing op vergunningsaanvragen ingediend na de inwerkingtreding van dit besluit.”

De thans bestreden beslissing is genomen op 6 maart 2014 en derhalve nadat de bepalingen van het wijzigingsbesluit in werking zijn getreden. Deze bepalingen hebben onmiddellijke werking, behalve de verplichting om advies te vragen, vermeld in artikel 3, die enkel van toepassing is op vergunningsaanvragen ingediend na de inwerkingtreding van dit besluit.

2.2

Uit wat vooraf gaat volgt dat op 6 maart 2014, het ogenblik waarop de bestreden beslissing werd genomen, de bepalingen van watertoetsbesluit van toepassing waren zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 en dat de verplichting om advies te vragen zoals vermeld in het gewijzigde artikel 3 niet van toepassing is op de betrokken vergunningsaanvraag, die immers werd ingediend vóór de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit.

De onwettigheid die de verzoekende partij aanvoert in het eerste onderdeel van het tweede middel steunt op bepalingen van het watertoetsbesluit die niet meer van toepassing waren op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen en waarvan de schending derhalve niet op nuttige wijze kan worden ingeroepen om de vernietiging te bekomen van de bestreden beslissing.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

3.

Tweede onderdeel.

3.1

De verwerende partij stelt in de bestreden niet enkel vast dat het betrokken terrein niet gelegen is in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, doch besteedt tevens aandacht aan het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding door de mogelijkheid tot bouwen en/of verharden van de gevraagde verkaveling. De verwerende partij overweegt dat advies moet gevraagd worden aan de waterbeheerder voor het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid – met verwijzing naar het schema van bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 – maar dat voor het overige een positieve uitspraak mogelijk is indien wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden van het hiervoor bedoeld advies. De verwerende partij stelt verder vast dat de gevraagde verkaveling ook voorschriften bevat met betrekking tot de waterhuishouding. Vervolgens overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de “gemeente (...) zich positief uit(laat) over het gevraagde m.b.t. de waterhuishouding en citeert het standpunt van de gemeente als volgt:

“Er werd door de ontwerper een nota opgemaakt omtrent de benodigde berging/debietbeperking van dit project. Het nodige (buffergracht met vertraagde afloop) werd voorzien om mogelijke wateroverlast tot een minimum te beperken. Vroeger stonden de bedoelde gronden bij hevige en langdurige regenval onder water. Na de realisatie van het voorliggende project zal dit niet meer het geval zijn.”

Uit die overwegingen blijkt op duidelijke wijze waarop de verwerende partij zich steunt om tot een “positieve uitspraak te komen over de watertoets”. Anders dan de verzoekende partij wil doen aannemen, kan niet besloten worden tot een “vage watertoets”.

In de mate dat de verwerende partij in haar overwegingen verwijst naar een advies dat moet gevraagd worden aan de waterbeheerder op grond van de destijds luidende bepalingen van het watertoetsbesluit, is reeds bij de bespreking van het eerste onderdeel vastgesteld dat deze bepalingen niet meer van toepassing waren op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen. Niettemin moet vastgesteld worden dat de verwerende partij zich steunt op het standpunt van de gemeente en diens vaststelling omtrent de benodigde berging/ debietbeperking van dit project door het voorzien van een buffergracht met vertraagde afloop. Zelfs indien dit standpunt van de gemeente door de verzoekende partij niet wordt gezien als “advies”, moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing mede steunt op een onderzoek door de gemeente van de benodigde berging/debietbeperking voor het aangevraagd project. Het hierbovenstaande citaat is overigens opgenomen onder de titel “adviezen” in de bestreden beslissing en lijkt een herhaling van een standpunt in het eerder advies van de gemeente van 16 januari 2012, dat eveneens is opgenomen onder dezelfde titel.

Het louter gegeven dat de verzoekende partij de effecten van de in de aanvraag voorziene buffergracht in twijfel trekt, kan niet doen besluiten dat de verwerende partij ten onrechte heeft besloten tot een positieve uitspraak over de watertoets.

4.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikelen 1.1.4. en 4.3.1 VCRO, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het ontbreken van de rechtens vereiste grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen:

“De VCRO bepaalt in haar hoofdstuk omtrent de beoordelingsgronden bij vergunningsaanvragen het volgende:

...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden aan de criteria bepaald in artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO.

Deze bepaling stelt:

...

Artikel 4.3.1, §1,1°b VCRO bevat duidelijk de verplichting te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid kan hieraan niet zomaar voorbijgaan.

Zodra een criterium noodzakelijk en relevant is, moet een aanvraag hieraan worden getoetst, zo niet, schendt de vergunningverlenende overheid deze decretale verplichting (DE SMET, B., De goede ruimtelijke ordening als criterium bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, Herentals, Knopsbooks, 2012, 69).

In het licht van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening houden met de 'in de omgeving bestaande toestand' (cf. o.m. RvVb, nr. A/2012/0190 van 15 mei 2012).

Artikel 19, laatste lid, van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

...

Het is aldus de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de verkavelingsaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Zij dient daarbij, bij gebreke aan bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.

Zoals reeds aangehaald onder de voorgaanden, bestaat voor het gebied, waarin het betrokken project gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de verkavelingsaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. De vergunningverlenende overheid moet zich een correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats vormen, hetgeen zij verplicht is te doen op grond van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

Verzoeker wenst erop te wijzen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren (cf. o.m. RvVb, nr. A/2011/0049 van 20 april 2011).

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

De vergunningverlenende overheid moet zich dus een correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats vormen. Aldus dient met de aanwezige, bestaande bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van verzoeker, zoals deze sedert jaar en dag bestaat, rekening gehouden te worden (cf. o.m. RvS, Van Den Weyer, nr. 193.660 van 29 mei 2009).

Al naar gelang de aard en omvang van de vraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in de ruimere omgeving, met dien verstaande dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing worden gelaten (cf. o.m. RvS, Van Schel e.a., nr. 132.283 van 11 juni 2004).

In casu moet worden vastgesteld dat de overwegingen van het bestreden besluit niet voldoen aan bovenvermelde vereisten.

De Deputatie overweegt in het bestreden besluit:

...

Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden aanzien als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel verzoeker dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft. Zelfs al zouden er in de omgeving vergelijkbare situaties zijn, dan nog moet er rekening gehouden worden met de onmiddellijke omgeving.

Bovendien zijn zijn de bewoordingen van de Deputatie uitermate vaag. Zo stelt de Deputatie dat de beoogde bouwtypologie aansluit op wat reeds in de omgeving voorkomt. Wat die exacte omgeving dan wel mag zijn, is geheel onduidelijk.

De argumentatie met betrekking tot “de benutting van restruime” en “zuinig ruimtegebruik” volstaan op zich niet om de afgifte van een verkavelingsvergunning te verantwoorden, nu deze argumentatie geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening (cf. o.m. RvS, Van Schel e.a., nr. 97.860 van 13 juli 2001).

Nochtans mag de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet bestaan uit algemeenheden en stijlformules, maar dient deze beoordeling te geschieden aan de hand van concrete gegevens uitgaande van de bestaande situatie (cf. o.m. RvS, BVBA Herpal, nr. 210.819 van 31 januari 2011).

Zoals hierboven reeds aangehaald, kijkt verzoeker uit op een waardevolle groene open ruimte. Bij de realisatie van het beoogde project zal deze zone opgevuld worden met 12 woningen met een nokhoogte van 7,90m. Tevens zal het mogelijk zijn om in de voorziene bouwvrije zijtuinstrook een garge met bouwhoogte van 3m te bouwen. Verzoeker zal m.a.w. na de realisatie van het beoogde project uitzien op een muur van 73m lang tot 7,9m hoog.

Het spreekt voor zich dat een stijlbreuk is met de verkaveling Roetaard, zijnde de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.”

...

Door het verdwijnen van de groene open ruimte verandert het karakter van de onmiddellijke omgeving dan ook radicaal en in negatieve zin.

Verzoeker, die momenteel geen inkijk moet dulden, wordt nu geconfronteerd met 12 woningen die op één of andere manier het doen en laten in de woning van verzoeker kunnen volgen. Zijn privacy wordt zonder meer geschonden.

Zoals blijkt uit bovenstaande foto, staat de nabije omgeving niet gekenmerkt als dichtbebouwde omgeving. Bijna alle omstaande woningen zijn vrijstaande ééngezinswoningen met grote tuinen.

Dit blijkt ook uit de typering van de wijk Roetaard in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lint (stuk 7):

...

De beoogde verkaveling zou zonder meer uit de toon vallen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, moet de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de ‘in de omgeving bestaande toestand’ (cf. o.m. RvVb, nr. A/2012/0190 van 15 mei 2012).

Dit heeft de Deputatie in casu duidelijk niet gedaan.

De motivering van de goede ruimtelijke ordening staat, zoals hierboven aangetoond, bol van vage bewoordingen en is zeer abstract. De bestreden beslissing is bijgevolg genomen op basis van een gebrekkige motivering.

Ze werd niet zorgvuldig genomen en er bestaat geen redelijke verhouding tussen de feiten en de beslissing.”

De tussenkomende partij repliceert:

*“Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat de vergunningverlenende overheid bij het toetsen van een bouw- of verkavelingsaanvraag aan de **goede ruimtelijke ordening** over een **ruime discretionaire bevoegdheid** beschikt en dat Uw Raad deze beoordeling slechts kan onderwerpen aan een marginale toetsing. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid. Dit blijkt zowel uit de rechtspraak van de Raad van State, als uit de rechtspraak van Uw Raad*

Zo stelde Uw Raad in een arrest van 24 april 2012 het volgende:

...

In deze heeft de verwerende partij de hierboven aangehaalde beginselen in acht genomen en is zij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij die correct beoordeeld zodat niet op geloofwaardige wijze kan worden volgehouden dat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening die zij heeft doorgevoerd kennelijk onredelijk zou zijn. Deze beoordeling van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening moet bovendien geschieden aan de hand van de ordening in de onmiddellijke omgeving en aan de hand van bestaande feitelijke toestand.

*In casu heeft de Deputatie zich bij de toetsing van de huidige verkavelingsaanvraag in eerste instantie laten leiden door de aspecten van goede ruimtelijke ordening voorzien in artikel 4.3.1. §2 VCRO. Zo heeft de Deputatie in eerste instantie rekening gehouden met het aspect van het **ruimtegebruik** dat expliciet in voornoemde bepaling van de VCRO staat vermeld:*

...

*Verder heeft de Deputatie, in tegenstelling tot wat verzoekende partij laat uitschijnen, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving en met de bestaande toestand**. In die zin kon de Deputatie dan ook terecht tot het volgende besluit komen:*

...

Bij dit alles komt nog dat wanneer men de onmiddellijke omgeving nader analyseert, het hier gaat om een dichtbebouwde omgeving, getuige hiervan onderstaande luchtfoto:

*Het is dus niet zo dat de Deputatie door de voorliggende verkavelingsaanvraag in te willigen een vergunning heeft afgeleverd om een ongerept stuk open ruimte aan te snijden. Daarentegen vormen de **percelen waar de huidige aanvraag betrekking op heeft** (boven de rode lijn en onder de daarboven gelegen woningen) **de missing link van een voor het overige reeds volledig gerealiseerd woongebied**.*

*Uit het voorgaande is m.a.w. gebleken dat de **beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die door de Deputatie werd doorgevoerd geenszins als kennelijk onredelijk** kan worden beschouwd.*

*Ten overvloede wensen tussenkomende partijen nog op te merken dat voor zover verzoekende partij verwijst naar elementen uit de ruimtelijke structuurplanning de Deputatie met deze elementen geen rekening mocht houden bij haar beoordeling van de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij aangezien artikel 2.1.2. §7 VCRO als volgt luidt:
...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“...
Uit de geciteerde motivering van de Deputatie blijkt geenszins dat rekening is gehouden met de woning van verzoeker, laat staan de impact van de verkaveling op het vlak van privacy en inijk. Dit klemmt des te meer, daar verzoeker hier uitdrukkelijk op heeft gewezen tijdens de behandeling van het administratief beroep.*

Doordat de aanvraag de onderscheiden kavels in een zeer kleine spie woongebied propt, zijn de tuinzones klein in verhouding tot wat in de onmiddellijke omgeving voorkomt. Bovendien komen de bebouwbare zones wel zeer dicht tot het perceel van verzoeker omwille van de geringe oppervlakte van de kavels.

Hierop gaat de Deputatie geenszins in. Zij heeft het enkel over het aansnijden van restructies en een voldoende afstand tot de bestaande percelen in de omgeving. Verzoeker heeft er echter het raden naar op basis van welke “percelen in de omgeving” de Deputatie tot deze conclusie is gekomen.

*Dit kan uiteraard niet volstaan.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en stelt dat de bestreden beslissing op dat punt vaag en gebrekkig is gemotiveerd.

2.

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;

...

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 enkel 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.

3.

Onder de titel "omschrijving en historiek van de aanvraag" wordt gesteld:

"De aanvraag betreft een verkaveling van 12 loten waarvan er twee gelegen zijn langs de bestaande Duffelsesteenweg en de overige 10 gelegen zijn langs een nieuw aan te leggen doodlopende weg met een pijpekop. De breedte van de weg is 10m ter hoogte van de Duffelsesteenweg. De weg verbreedt ter hoogte van lot 3. De 10 loten bevinden zich links op het terrein. De nieuwe wegenis wordt voorzien langsheen de grens met het agrarisch gebied. De gehele verkaveling bevindt zich in het deel van de percelen dat in woongebied of woongebied met landelijk karakter gelegen is. Het gebied is ongeveer 50m breed en 175m lang. De woningen die voorzien worden zijn vrijstaande woningen (loten 1, 2 en 9 t.e.m. 12) of halfopen bebouwingen met een gekoppelde garage (lot 3 t.e.m. 8).

De loten voor gekoppelde bebouwing voorzien een gabarit van 2 bouwlagen waarvan één onder hellend dak, met een bouwdiepte van 9m. Dit geldt ook voor de loten 11 en 12. Loten 9 en 10 laten ook twee bouwlagen toe waarvan één onder hellend dak, maar met een bouwdiepte van 13m op beide lagen. Loten 1 en 2 voorzien ook twee bouwlagen en hebben een bouwzone van 17m diep. De perceelsdieptes variëren tussen 23 en 48m."

Vervolgens overweegt de verwerende partij onder de titel "beoordeling" dat de aanvraag gelegen is aan de rand van een dichtbebouwde zone, nabij de kern van Lint en een restruimte vormt achter een bestaande verkaveling, dat de omgeving gekenmerkt wordt door een grootschalige woonzone ten noorden van het gevraagde en een landbouwzone ten zuiden, dat de woningen in de onmiddellijke omgeving, die met hun achtertuinen zullen aansluiten op de achtertuinen van de toekomstige nieuwe kavels, vrijstaand zijn en bestaan uit één bouwlaag met hellend dak en dat in de omgeving ook woningen voorkomen in gesloten bebouwing met 3 bouwlagen en plat dak. Verder wordt gesteld dat door het voorzien van een nieuwe wegenis deze restruimte kan benut worden voor nieuwe kavels, dat het getuigt van zuinig ruimtegebruik om dergelijke percelen, gelegen aansluitend op een bestaande residentiële verkaveling en aan de rand van het woongebied, aan te snijden, dat de kavels zelf voldoende groot zijn, dat de beoogde bouwtypologie en het gabarit van de woningen aansluiten op wat reeds in de omgeving voorkomt, dat er voldoende tuinzone wordt gelaten en de bebouwbare zones voldoende afstand houden van de andere loten

en van de bestaande percelen in de omgeving, dat de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften aanvaardbaar zijn en dienen strikt nageleefd te worden.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert zijn de overwegingen in de bestreden beslissing die betrekking hebben op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet “uitermate vaag”, maar hebben ze integendeel betrekking op de concrete aanvraag die het verkavelen van een terrein omvat in 12 loten, met wegenis. Uit de overwegingen blijkt op afdoende en duidelijke wijze om welke redenen de verwerende partij de aanvraag aanvaardbaar acht. Bovendien blijkt dat de verwerende partij wel degelijk aandacht heeft besteed aan de aanpalende percelen. Het gegeven dat het betrokken terrein, gelegen in woonzone en landelijke woonzone, thans onbebouwd is en door verzoekende partij omschreven wordt als “waardevolle open ruimte”, betekent niet dat de invulling van dit terrein met een woonproject niet inpasbaar kan geacht worden in de omgeving, hetgeen de verzoekende partij nochtans lijkt aan te nemen. Zij lijkt immers de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de stijlbreuk met de aanpalende verkaveling af te meten aan “het verdwijnen van de groene ruimte”. Het is ook niet duidelijk hoe de verzoekende partij de bebouwing in de verkaveling vergelijkt met een muur van 73 meter lang en 7,9 meter hoog, hetgeen een herhaling lijkt van een tijdens het openbaar onderzoek weerlegde grief, doch zonder dat de verzoekende partij de weerlegging ervan bij haar kritiek betreft. Hetzelfde geldt voor haar beweringen omtrent inkijk, waarbij de verzoekende partij niet enkel de weerlegging van haar grief daaromtrent buiten beschouwing laat, doch ook de overweging in de bestreden beslissing dat voldoende afstand wordt gehouden van de aanpalende percelen. Tenslotte moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden dat er uitgegaan wordt van een dichtbebouwde omgeving, zoals de verzoekende partij lijkt voor te houden. Het terrein wordt gesitueerd aan de rand van een dichtbebouwde zone, achter een bestaande verkaveling. De loten zelf worden beschouwd als voldoende groot, met een voldoende tuinzone en een aanvaardbare bebouwingstypologie. Deze overwegingen betreft de verzoekende partij evenmin in haar kritiek.

Het komt aan een verzoekende partij toe om aan te tonen dat de beoordeling door een vergunningverlenend orgaan van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, ondeugdelijk is. Een verzoekende partij moet met andere woorden aantonen dat de motieven om tot de aanvaardbaarheid van de aanvraag te besluiten, de wettigheidstoets niet kunnen doorstaan. Het poneren van een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening, los van de motieven in een bestreden beslissing, kan niet met succes een schending aantonen van de bepalingen en beginselen die de verzoekende partij aanvoert.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de verwerende partij de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid heeft overschreden.

4.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv TOMAZ en nv BOUWPROJECTEN COGGHE & CO is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ