

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0298 van 4 juni 2013
in de zaak 1112/0665/SA/4/0591

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente
DESTELBERGEN

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardbergen, Pastorijstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Igor ROGIERS
kantoor houdende te 9270 Kalken, Kalkendorp 17a
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 mei 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 8 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in negen loten volgens ingediend plan.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 31 oktober 2012 met nummer S/2012/0225 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle VEKEMAN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Igor ROGIERS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 14 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 6 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "*het verkavelen in 9 loten (6 HOB + 3 GB)*". De verkavelingsvergunning voorziet een blok van vier, van drie en van twee gekoppelde eengezinswoningen.

Eerder, op 8 februari 2011, weigerde de verzoekende partij een gelijkaardige aanvraag, waarna de verwerende partij het administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing onontvankelijk verklaarde.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli 2011 tot en met 12 augustus 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 19 juli 2011 het volgend gunstig advies uit:

“ ...

4. Bespreking

Het perceel is een verruigd grasland met verspreid enkele berken met gemiddeld omtrek van 60 cm. Rondom het perceel bevindt zich een oude haag bestaande uit esdoorn (geknot), beuk en liguster.

De aanwezige beplanting kan niet worden beschouwd als bos, valt dus niet onder het bosdecreet, waardoor er geen boscompensatie moet voorzien worden.

5. Advies

Gunstig voor de verkaveling.

...”

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 12 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 3 oktober 2011 volgend ongunstig advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;

Gelet het perceel niet gelegen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (Besluit van de Vlaamse Regering 16/12/2005);

Overwegende dat de woondensiteit, in vergelijking met de overzijde van de [REDACTED] zeer hoog ligt;

Overwegende dat de tuinen te compact zijn, waardoor er te weinig oppervlakte ter beplanting zal zijn (overgang parkgebied) en er bovendien geen tuinhuisjes kunnen worden opgericht;

Overwegende dat tuinhuisjes behoren tot de normale tuinuitrusting bij een eengezinswoning, zodat een dergelijk verbod niet realistisch is;

Overwegende dat er ook geen tuinberging voorzien kan worden in de zone voor bijgebouwen, daar anders het halfopen karakter van de woningen verloren zou gaan;

Gelet de [REDACTED] een smalle straat is, waardoor er geen mogelijkheden zijn tot parkeren in de straat;

Overwegende dat het beoogde groene karakter van de voortuinstrook teniet zal worden gedaan, als elke eigenaar op eigen terrein parkeerplaatsen voor meerdere auto's (bezoekers) zal voorzien;

Overwegende dat het perceel over de volledige lengte getroffen is door een rooilijn (MB 26/04/1988), terwijl de grondafstand zich enkel beperkt tot het onbebouwde gedeelte;
Overwegende dat het gedeelte binnen de rooilijn gratis aan de gemeente dient afgestaan te worden en een borg dient gestort te worden voor de realisatie van een voetpad langs het te verkavelen perceel tot aan de [REDACTED];
Overwegende dat de harmonie in het straatbeeld doorbroken wordt; Overwegende dat er als het ware een muur van 76,80m aaneengesloten bebouwing wordt opgericht doordat de hoofdgebouwen en bijgebouwen met elkaar verbonden worden;
Overwegende dat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de overgang naar het parkgebied primeert boven de woondensiteit;
Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek 4 gegronde bezwaarschriften zijn ingediend;
Gelet ook op het negatieve advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;
Gezien de goede Ruimtelijke Ordening in het gedrang wordt gebracht, is de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar.

ALGEMENE CONCLUSIE

Er wordt een ongunstig advies verleend.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich in zijn advies van 4 november 2011 aan bij de beoordeling van de verzoekende partij.

De verzoekende partij weigert op 8 november 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 14.07.2011 tot en met 12.08.2011.

Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren handelen over:

1. te hoge woningdichtheid, zonder rekening te houden met de transparantie naar het achterliggende gebied. De dichte en nauwe bebouwing in de nieuwe verkaveling past totaal niet in dit kader en deze omgeving. Het groen karakter van de straat zal verdwenen zijn in deze nieuwe verkaveling.
2. het bouwen van 9 woningen aan de even straatzijde is in dysharmonie met de 5 woningen aan de oneven zijde.
3. er zijn te weinig parkeerplaatsen voorzien voor negen nieuwe woningen (gerekend op anderhalve parkeerplaats per woning), zodat dit overlast zal bezorgen aan de burens en de omgeving. Zeker ook met de in aanbouw of in planning zijnde 4 appartementsgebouwen in de directe omgeving ([REDACTED]).

Evaluatie bezwaren

De bezwaren zijn gegrond. De [REDACTED] is een smalle straat zonder openbare parkeerplaatsen, waarin zich aan de overzijde, over eenzelfde lengte slechts 3 woningen bevinden met voldoende openheid tussen de onderlinge gebouwen. Huidig ontwerp voorziet in één muur van in totaal 76,80m.

...

HISTORIEK

- weigering verkavelingsvergunning d.d. 08.02.2011 voor het verkavelen van de grond in 9 loten (6 hob+ 3 gb).

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De huidige aanvraag beoogt opnieuw het verkavelen van grond in 9 loten voor eengezinswoningen. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3.065m² en is op heden bebouwd. Deze bebouwing blijft behouden, en dit lot (1.029m²) wordt uitgesloten uit de verkaveling. De rest van het perceel wordt verkaveld in 9 loten, waarvan 6 halfopen bebouwingen en 3 gesloten bebouwingen.

Naast het te ontwikkelen perceel is er volgens het gewestplan, parkgebied aanwezig.

Op het terrein worden 3 groepen van woningen voorzien, respectievelijk 4, 3 en 2 eengezinswoningen. De kavelbreedte bedraagt 8,75m voor de halfopen bebouwing (met uitzondering van het eerste en het laatste lot), en 7,00 m voor de gesloten bebouwingen. Bij de halfopen bebouwingen wordt de zijdelingse bouwvrije strook van 3,00m beschikbaar gesteld voor carports. In totaal worden 6 carports voorzien, 3 woningen beschikken over een geïntegreerde garage. Op de carports na zijn geen andere bijgebouwen toegelaten. De bijgebouwen worden verplicht in hout opgetrokken.

De woningen hebben een max. bouwdiepte van 10,00m en zijn max. 7,00m breed.

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,5m en de nokhoogte max. 10,00m.

De dakhelling bedraagt max. 60°.

De tuinen hebben een minimale diepte van 8,00m.

Achter de rooilijn bevinden zich de private voortuinstraken (6,00m diep) die de bewoners moeten toelaten een wagen op eigen terrein te plaatsen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;

Gelet het perceel niet gelegen is in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (Besluit van de Vlaamse Regering 16/12/2005);

Overwegende dat de woondensiteit, in vergelijking met de overzijde van de [REDACTED] zeer hoog ligt; Overwegende dat de tuinen te compact zijn, waardoor er te weinig oppervlakte ter beplanting zal zijn (geen overgang parkgebied) en er bovendien geen tuinhuisjes kunnen worden opgericht; Overwegende dat tuinhuisjes behoren tot de normale tuinuitrusting bij een eengezinswoning, zodat een dergelijk verbod niet realistisch is;

Overwegende dat er ook geen tuinberging voorzien kan worden in de zone voor bijgebouwen, daar anders het halfopen karakter van de woningen verloren zou gaan;

Gelet de [REDACTED] een smalle straat is, waardoor er geen mogelijkheden zijn tot parkeren op het openbaar domein;

Overwegende dat het beoogde groene karakter van de voortuinstrook teniet zal worden gedaan, als elke eigenaar op privéterrein parkeerplaatsen voor meerdere auto's (bezoekers) zal voorzien; Overwegende dat het perceel over de volledige lengte getroffen is door een rooilijn (MB 26/04/1988), terwijl de grondafstand zich enkel beperkt tot het onbebouwde gedeelte;

Overwegende dat het gedeelte binnen de rooilijn gratis aan de gemeente dient afgestaan te worden en een borg dient gestort te worden voor de realisatie van een voetpad langs het te verkavelen perceel tot aan de [REDACTED];

Overwegende dat de harmonie in het straatbeeld doorbroken wordt;

Overwegende dat er als het ware een muur van 76,80m aaneengesloten bebouwing wordt opgericht doordat alle hoofdgebouwen en bijgebouwen met elkaar verbonden worden;

Overwegende dat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de overgang naar het parkgebied primeert boven de woondensiteit;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek 4 gegronde bezwaarschriften zijn ingediend; Gelet ook op het negatieve advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Gezien de goede Ruimtelijke Ordening in het gedrang wordt gebracht, is de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar.

ALGEMENE CONCLUSIE

Er wordt een ongunstig advies verleend.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 4/11/2011 Het advies luidt als volgt:

...

Het college van burgemeester en schepenen is verplicht het overwegend en het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 4/11/2011 te volgen.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 maart 2012 om een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 februari 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

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

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat voorliggende verkavelingsaanvraag niet zal resulteren in een schadelijk effect voor het watersysteem en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.

2.6.2. De juridische aspecten

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

Gelet op het gegeven dat de te verkavelen grond kleiner is dan een halve hectare en dat het aantal loten kleiner is dan 10 moet niet worden voldaan aan de bepalingen van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de ligging van het terrein in de kern van Heusden, aan een zijstraat van de [REDACTED], en in woongebied is het onvermijdelijk, zelfs wenselijk dat dit terrein bebouwd wordt, wat bijdraagt tot het verdichten van deze kern.

De vraag die rijst is of de voorgestelde invulling, met 9 wooneenheden in gekoppelde bouwvorm, voldoende kwalitatief is om aanvaardbaar te zijn op deze plek.

De specifieke perceelsconfiguratie van dit terrein leidt ertoe dat de bebouwing in alle geval anders zal zijn dan deze aan de andere zijde van deze weg of op het einde ervan. De beperkte diepte van het terrein noopt immers tot het oprichten van ondiepe, compacte woningen, wil nog een voldoende diepe achtertuin gevrijwaard worden.

Voorliggend voorstel slaagt erin om een kwalitatief ontwerp uit te werken met voor deze plek voldoende diepe voor- en achtertuinen, en met een bouwvorm die zowel verdicht als overgang vormt naar het achter- en overliggend park- en woongebied waar meer residentiële woonvormen voorkomen. De hier voorgestelde bouwwijze vormt een overgang tussen de dichte [REDACTED] bebouwing en de westelijk gelegen bebouwing -door de keuze om een groep van 4, een groep van 3 en meest westelijk een groep van 2 te voorzien- en vormt een hedendaagse hertaling van de historisch gegroeide bebouwing langs de noordelijk gelegen [REDACTED], een vergelijkbare zijstraat van de [REDACTED]. Er is ook sprake van hertaling voor de vergelijking tussen de aan de andere zijde van de [REDACTED] aanwezige bebouwing en deze die hier voorgesteld wordt. Door deze bouwwijze wordt het bouwblok [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] als het ware gesloten, een bouwblok dat qua percelering een ruimtelijke samenhang vertoont, meer dan de samenhang tussen dit terrein en de aan de andere zijde en het einde van de [REDACTED] gelegen gronden.

De voortuinstroken zijn voldoende ruim en er wordt voorzien in inpandige garages of carports, zodat wel degelijk voldoende aandacht besteed is aan de parkeerbehoeftes van deze loten.

Bijgevolg wordt het standpunt van de gemeente, de gecoro en de bezwaarindieners niet bijgetreden dat hier sprake is van oververdichting en dat er onvoldoende parkeermogelijkheden zijn.

Het standpunt van de ontwerpen / de aanvrager wordt bijgetreden dat deze verkaveling zorgt voor een kwalitatieve invulling door het voorzien in een bebouwing onder de vorm van 3 aparte ééngezinswoningen, dat deze clusters kleiner worden naarmate ze zich verder van het centrum bevinden, om op deze manier de overgang van stedelijk naar het landelijke te accentueren, dat de weldoordachte ritmiek van zadeldaken, die haaks of evenwijdig met de straat georiënteerd worden, in combinatie met de lagere bijgebouwen van het type carport, toelaat dat er ook in de achterliggende tuinstroken zonlicht kan doordringen, dat door het gebruik van duurzame materialen met enkele rustieke kenmerken hier een passend ontwerp wordt gecreëerd dat de overgang vormt van het centrum van Heusden naar het landhuis naast de verkaveling, dat de gewenste volumes goed aansluiten bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving rond het te verkavelen perceel.

2.7 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan

...

besluit:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mr. Ockier en mr. Rogge, advocaten te Kortrijk, optredens namens de aanvrager, [REDACTED] nv, wordt ingewilligd. Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan. 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

De bestreden beslissing werd op 27 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 8 mei 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt derhalve op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 5, 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB), artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot de aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het DIWB, de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het 'beginsel van de behoorlijke afweging'.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Zoals reeds diverse malen door uw Raad werd vastgesteld, moet de verwerende partij – teneinde tegemoet te komen aan de verplichtingen voortvloeiend uit artikel 8 DIWB – beoordelen wat de invloed van haar beslissing zal zijn op de waterhuishouding.

Deze beoordeling moet uitgevoerd worden aan de hand van een watertoets.

De kern van de watertoets moet worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 2 van het watertoetsbesluit, i.e. artikel dat aan de vergunningverlenende overheid een aantal verplichtingen oplegt voor de toepassing van de watertoets, met name de wijze waarop het opleggen van voorwaarden, aanpassingen, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen in de praktijk dienen te geschieden.

*De besluitvorming dient dan te gebeuren aan de hand van **beoordelingschema's opgesomd in artikel 3 van het besluit van 20 juli 2006.***

Slechts wanneer uit deze beoordelingschema's blijkt dat de watertoets positief is, kan mits opname van dit besluit in de waterparagraaf (artikel 4, §1 van het besluit van 20 juli 2006) de vergunning verleend worden.

Zodra de vergunningverlenende overheid echter vaststelt dat de uitvoering van de gevraagde stedenbouwkundige handelingen een nadelig effect kunnen veroorzaken in de betekenis van artikel 3, §2, 17° DIWB, dient zij de watertoets overeenkomstig het watertoetsbesluit uit te voeren.

In casu moeten we weliswaar vaststellen dat de verwerende partij zich beperkt heeft tot de loutere vaststelling dat:

- 1) de aanvraag zich niet situeert in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en*
- 2) er in alle redelijkheid gesteld kan worden dat de voorgestelde verkaveling geen schadelijk effect op het watersysteem zal teweeg brengen.*

En dit terwijl, niet kan ontkend worden dat

- de aanvraag zich situeert **in de onmiddellijke nabijheid van effectief, respectievelijk mogelijk overstromingsgevoelig gebied** (zie kaart, stuk 9),*
- de verkavelingsaanvraag die in een **bebouwing van 9 loten met bijhorende verhardingen** voorziet, **sowieso een mogelijks nadelig effect kan ressorteren op de waterhuishouding** in de onmiddellijke omgeving.*

*De bestreden beslissing bevat aldus **een waterparagraaf die geenszins afdoende gemotiveerd is***

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Ook hier verbaast dit middel ons en stellen we de vraag naar het belang van verzoekende partij nu we opnieuw vaststellen dat uit het besluit van 8 november 2011 van verzoekende partij blijkt dat zij in eerste aanleg helemaal geen watertoets heeft gedaan. Het college van burgemeester en schepenen heeft in eerste aanleg niet zelf beoordeeld wat de invloed van zijn beslissing op de waterhuishouding zou zijn.

De deputatie heeft wel degelijk de watertoets gedaan, maar zoals voor alle aanvragen heeft zij in het besluit enkel de resultaten van het onderzoek weergegeven. Dit besluit luidde als volgt:

...

In het tweede middel spreekt verzoekende partij plots over een effectief, respectievelijk mogelijk overstromingsgevoelig gebied, terwijl hierover in haar besluit van 8 november 2011 geen spoor te bekennen is.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Artikel 3 § 2 van het watertoetsbesluit luidt als volgt:

“Voorafgaand aan het onderzoek middels deze beoordelingsschema's zal de vergunningverlenende overheid nagaan of er sprake kan zijn van een schadelijk effect zoals bedoeld in art. 3, § 2, 17° van het decreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het advies van de watertoets positief.”

De beoordelingsschema's dienen aldus pas te worden toegepast wanneer de vergunningverlenende overheid na een soort voortoets tot beslissing komt dat er geen sprake kan zijn van een schadelijke effect.

In casu heeft de Deputatie in de waterparagraaf als volgt geoordeeld.

...

Het is inderdaad zo – en dit wordt niet betwist - dat het terrein niet gelegen is een recent overstroomd gebied.

Daarnaast ligt het terrein ook niet in een overstromingsgevoelig gebied.

Wel liggen de loten op gemiddeld ongeveer 100 meter van een effectief overstromingsgevoelig gebied. Aangezien er nog nooit overstromingen plaats vonden gaat het om een gebied dat enkel een aanzienlijke kans heeft om te overstromen.

Uit niets blijkt achter dat de verkaveling van eerder klein perceel in 9 loten waarin voorzien is in een voortuin én en achtertuin enige invloed kan hebben op een zone die 100 meter verder gelegen is.

Meer nabij ligt een “mogelijk overstromingsgevoelig gebied”, zijnde een gebied waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

In casu betekent dit dat er alleen een overstroming mogelijk is als de verderop gelegen breekt of bij “zeer extreme weersomstandigheden”, dus om situaties die zelfs overmacht overtreffen.

Ook hier valt niet in te zien hoe het beperkte voorwerp van de aanvraag hierop enige invloed zou kunnen uitoefenen.

In de gegeven omstandigheden mocht de vergunningverlenende overheid er vanuit gaan dat de aanvraag in alle redelijkheid niet resulteert in een schadelijk effect voor het watersysteem.

...

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“...

Een loutere stijlformule kon – gelet op voormelde elementen – geenszins volstaan, ook al zou er mogen verwacht worden dat de aanvraag in alle redelijkheid geen negatieve effecten teweeg brengt op het watersysteem in de omgeving, quod in casu non.

Een meer zorgvuldiger optreden van de vergunningverlenende overheid ware hierbij aangewezen geweest.

Wat betreft de vingerwijzing naar verzoekende partij nopens de uitvoering van de watertoets (of het gebrek er aan) in haar besluit van 8 november 2011, dient evenzeer – cfr. supra – opgemerkt te worden dat zij een weigering heeft afgeleverd die reeds voldoende gestaafd werd door het feit dat de aanvraag een schending van de goede ruimtelijke ordening inhield, reden waarom verder onderzoek naar andere weigeringsmotieven (zoals schending van de watertoets) niet meer aangewezen was.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het gegeven dat de verzoekende partij bij het beoordelen van de aanvraag in eerste aanleg geen watertoets zou hebben uitgevoerd, ontnemt haar niet het belang bij het aanvoeren van het middel.

2.

Artikel 8, §1, eerste lid (gewijzigd bij decreet van 25 mei 2007) van het decreet van 18 juli 2003, betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB) bepaalt:

“De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

Artikel 8, §5 (gewijzigd bij decreet van 25 mei 2007) DIWB bepaalt dat de verkavelingsvergunning in ieder geval onderworpen is aan de watertoets.

Artikel 8, §2, tweede lid (gewijzigd bij decreet van 25 mei 2007) DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1, moet gemotiveerd zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, § 2, 17° DIWB, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, bepaalt dat onder “schadelijk effect” wordt verstaan : *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten*

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

3.

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 (hierna: het Watertoetsbesluit) werd gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011. Dit besluit is in werking getreden op 1 maart 2012.

De bestreden beslissing is genomen op 22 maart 2012 en derhalve na de inwerkingtreding van het vermeld besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011.

Artikel 3, § 1 van het Watertoetsbesluit luidt nu 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.”

Artikel 4, § 1 van hetzelfde besluit, zoals gewijzigd, bepaalt:

“ Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, moet de motivering van de beslissing over een vergunningsaanvraag voor de toepassing van de watertoets een duidelijk aangegeven onderdeel bevatten, de waterparagraaf genoemd, waarbij, eventueel rekening houdend met het wateradvies, een uitspraak wordt gedaan over :

1° de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem;
2° in voorkomend geval, de gepaste voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;
3° de inachtneming van de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet bij de beoordeling van de vergunningsplichtige activiteit en de opgelegde voorwaarden en maatregelen;”

4.

De hiervoor aangehaalde bepalingen impliceren, onder meer, dat de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag van de tussenkomende partij diende te onderzoeken of de gevraagde verkavelingsvergunning een “schadelijk effect” kon hebben, zoals bedoeld in artikel 3, § 2, 17° DIWB, en dat haar de beslissing een formele motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat dit onderzoek is uitgevoerd.

5.

De bestreden beslissing bevat volgende overwegingen onder de titel “watertoets”:

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

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat voorliggende verkavelingsaanvraag niet zal resulteren in een schadelijk effect voor het watersysteem en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.”

6.

Uit deze overweging blijkt dat het besluit van de verwerende partij dat de aangevraagde verkaveling niet zal resulteren in een schadelijk effect, louter steunt op de vaststelling dat het terrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Deze vaststelling impliceert niet dat een “schadelijk effect”, zoals gedefinieerd in artikel 3, § 2, 17° DIWB, door het aangevraagde uitgesloten is. Aangezien de watertoets ook geldt voor verkavelingsvergunningen, diende de verwerende partij het concrete project van de verkavelingsaanvraag bij haar onderzoek te betrekken. Het aangevraagde betreft een verkavelingsaanvraag voor negen loten, waarbij wordt voorzien in “telkens één blok van 4, van 3 en van 2 gekoppelde eengezinswoningen, onderling verbonden door bijgebouwen”. De voorschriften laten bovendien toe een terras aan te leggen tot 14 m².

Uit de formele redengeving in de bestreden beslissing blijkt dit onderzoek niet. In de bestreden beslissing is aangaande de watertoets geen afdoende motivering opgenomen.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomende geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in negen loten op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ