

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0770
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0321-A

Verzoekende partij	de heer Michel DE SCHRIJVER vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv HUYSMAN BOUW vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 8 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van vier aaneengesloten woningen op de percelen gelegen te Erembodegem, Vosholleweg 15,17,19 en 21, met als kadastrale omschrijving 11^{de} afdeling, sectie A, nrs. 506T, 506V, 506W en 506X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 maart 2019.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

Op 13 juli 2009 besluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst om aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning te verlenen voor een terrein gelegen te Erembodegem aan de Vosholleweg, op percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 506/g, 506/m, 507/c, 508/f en 509/c.

De aanvraag beoogt de verkaveling van een terrein in 15 loten, waarvan 3 eengezinswoningen in gesloten bebouwing en 12 eengezinswoningen in halfopen bebouwing (met de mogelijkheid tot samenvoegen van de loten 8 tot en met 15).

Onder meer de verzoekende partij vordert voor de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de vermelde verkavelingsvergunning en van het besluit van 28 april 2009 van de gemeenteraad van de stad Aalst houdende goedkeuring onder voorwaarden van het ontwerp voor de uitvoering van de verkeersweg en riolerings- en uitrustingswerken.

Bij arrest nr. 207.289 van 10 september 2010 wordt de vordering tot schorsing verworpen. Bij arrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 wordt de vordering tot vernietiging, als laattijdig, verworpen.

2.

Op 23 november 2011 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van vier aaneengesloten woningen (lot 1t/m 4)".

De aanvraag betreft de loten 1 tot en met 4 van de verkaveling en beoogt de oprichting van een eengezinswoning op elk van de loten.

De verzoekende partij tekent tegen de door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde vergunning van 5 maart 2012 beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verwerpt dit beroep op 21 juni 2012 en verleent de vergunning aan de tussenkomende partij.

Deze beslissing werd vernietigd door de Raad met een arrest van 7 oktober 2014 met nummer A/2014/0681 (rolnummer 1112/0866/SA/4/0777).

De verwerende partij nam geen nieuwe beslissing.

3.

De tussenkomende partij dient daarop op 9 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatie van vier aaneengesloten, gebouwde woningen” op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Vosholleweg 15-17-19-21.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 13 juli 2009.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarbij de watervoorzieningen worden opgenomen in de bouwplannen beoogt uitvoering te geven aan het arrest van de Raad.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009.

...

De plannen zijn quasi identiek aan de afgeleverde vergunning van 05/03/2012. Er werd één raamopening op de verdieping aangepast.

Het verschil situeert zich voornamelijk op het niveau van de waterhuishouding. De voorgestelde rioleringsplannen komen tegemoet aan de voorwaarden die geformuleerd werden in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17/02/2012.

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Watertoets:

Wat betreft de watertoets dient vermeld te worden dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast wordt in de bouwplannen voorzien in een gesloten buffer met een volume van 5,04 m³ bij elke woning, waar in de oorspronkelijke bouwplannen infiltratiekisten voorgesteld werden. De noodoverloop sluit niet langer aan via de tuinen, maar is aangesloten op de regenafvoerleiding. De terrassen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Deze voorzieningen beantwoorden aan de oorspronkelijke voorwaarden opgelegd door het College en vervolgens door de Deputatie en worden geacht te volstaan om de nadelige gevolgen van het bouwproject voor wat betreft de waterhuishouding op te vangen en wateroverlast voor de aanpalende (en de bouwheer zelf) te vermijden.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2015 om dit beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 22 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 oktober 2015 onontvankelijk. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De juridische aspecten

Appellant vermeld licht- en lawaaihinder en wateroverlast te ondervinden van de aanvraag, zonder verdere duiding.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009 bepaalt in art. 1 §1 op straffe van onontvankelijkheid dat indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Het is niet vereist dat een appellant met zekerheid aantoont dat vermeende hinder effectief voorvalt, wel dient in het beroepsschrift aannemelijk gemaakt te worden dat concrete hinderaspecten potentieel kunnen voorvallen om van een voldoende belang in de zin van artikel 4.7.21. §2, 2e VCRO te kunnen spreken.

In deze moet worden vastgesteld dat de aanvraag een regularisatie betreft, waar de geviseerde woningen op vandaag reeds bestaan en zelfs al enige tijd bewoond zijn.

Het lijkt in deze situatie des eenvoudiger voor appellant om een mogelijkheid op (potentiële) hinder aan te duiden aangezien deze hinder, mocht deze kunnen voorvallen, op vandaag reeds een eenvoudig vast te stellen feit zou moeten zijn. Een eenvoudige foto ten bewijze van ofwel de lichthinder of de wateroverlast die beweerdelijk wordt ondervonden zou voldoende zijn geweest.

Enige concrete onderbouwing in het beroepsschrift van de beweerde hinder ontbreekt echter compleet. Anders dan de louter vermelding van het bestaan van hinder, zonder verdere toelichting, wordt er verder in het beroepsschrift op geen enkele wijze op teruggekomen, laat staan dat dit op concrete wijze aannemelijk wordt gemaakt.

Bovendien, zelfs al zou de vermeende hinder na enkele jaren van bestaan van de hinderverwekkende bebouwing nog niet zijn voorgevallen (de vraag of dergelijke hinder dan nog als bestaand kan worden aangenomen te na gelaten), dan nog ontbreekt in het beroepsschrift enige argumentatie die de mogelijkheid van voorvallen van hinder onderbouwt.

Gelet op bovenstaande is het beroep bij gebreke aan enig omschreven belang onontvankelijk.

2.2 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep als onontvankelijk dient te worden verworpen.

Het bestreden besluit kan haar rechtskracht hernemen.

...”

De Raad vernietigt deze beslissing met een arrest van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1083 (rolnummer 1516/RvVb/0179/A) en beveelt de verwerende partij een nieuwe

beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest:

“ ...

De verzoekende partij argumenteert afdoende de gevreesde impact van de aangevraagde en maakt de gevreesde vermindering van lichtinval en de gevreesde wateroverlast voldoende aannemelijk. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat de beroepsindiener effectief hinder of nadelen als gevolg van de bestreden beslissing ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er door de aanvraag een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, bestaat.

...”

Na dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 10 november 2017 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 21 november 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 30 november 2017 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte.

Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast wordt in de bouwplannen voorzien in een gesloten buffer met een volume van 5;04m³ bij elke woning, waar in de oorspronkelijke bouwplannen infiltratiekisten voorgesteld werden.

De noodoverloop sluit niet langer aan via de tuinen, maar is aangesloten op een regenafvoerleiding. De terrassen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Deze voorzieningen beantwoorden aan de oorspronkelijke voorwaarden opgelegd door het college en vervolgens door de deputatie en worden geacht te volstaan om de nadelige gevolgen van het bouwproject voor wat betreft de waterhuishouding op te vangen en wateroverlast voor de aanpalende (en de bouwheer zelf) te vermijden.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, met name rubriek 10 – infrastructuurprojecten, b) stadsontwikkelingsprojecten (BVR van 01-03-2013, publicatie BS 29-04-2013).

De project-m.e.r.-screeningsnota, toegevoegd aan de aanvraag, werd beoordeeld in kader van de volledigheid- en ontvankelijkheid (art 4.7.14/1 VCRO). Er wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en dat het project niet verplicht is.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 (referte 5.00/41002/2218.3).

De inplanting voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 2 gekoppelde ééngezinswoningen, gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Artikel 4.3.1.§2 van de codex stelt:

"De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° ...

2° ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Bijgevolg worden de verkavelingsvoorschriften geacht, na grondig onderzoek, de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bijgevolg dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria van een van kracht zijnde verkavelingsvergunning.

Appellanten, derden-beroepinstellers kunnen geen aanspraak maken op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17 april 2015 is voorwaardelijk gunstig:

"De doorlaatbaarheidsproeven tonen zeer weinig infiltrerende grond aan en een hoge grondwaterstand. Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met een gesloten buffer met noodoverlaat.

De voorgestelde rioleringsplannen komen tegemoet aan de voorwaarden die geformuleerd werden in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17 februari 2012."

Gezien de hoge grondwaterstand en de mogelijke wateroverlast in de aanpalende tuinen in te perken, wordt in de bouwplannen voorzien in een gesloten buffer met een volume van 5,04m³ bij elke woning, waar in de oorspronkelijke bouwplannen infiltratiekisten voorgesteld werden. De noodoverloop sluit niet langer aan via de tuinen, maar is aangesloten op een regenafvoerleiding. De terrassen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Deze voorzieningen beantwoorden aan de oorspronkelijke voorwaarden opgelegd door het college en vervolgens door de deputatie en worden geacht te volstaan om de nadelige gevolgen van het bouwproject voor wat betreft de waterhuishouding op te vangen en wateroverlast voor de aanpalende (en de bouwheer zelf) te vermijden.

De bouwheer dient alle nodige maatregelen te nemen om wateroverlast naar de aanpalenden te voorkomen.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De plannen zijn quasi identiek aan de afgeleverde vergunning van 5 maart 2012. Het verschil met eerdere vergunning situeert zich voornamelijk op het niveau van de waterhuishouding. De voorgestelde rioleringsplannen komen wel degelijk tegemoet aan de voorwaarden die geformuleerd werden in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17 februari 2012.

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht. Het derdenberoep kan niet worden bijgetreden.

Het ontwerp kadert, gelet op de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en bijhorende voorwaarden, wat betreft functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan. De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 (referte 5.00/41002/22 18.3) dienen strikt gevolgd te worden.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken Aalst, van 17 april 2015 is voorwaardelijk gunstig en dient eveneens strikt te worden gevolgd.

3. Besluit

Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 8 juni 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Aalst houdende verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, aan Huysman Bouw nv, de heer Dominique Huysman, wordt niet ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 (referte 5.00/41002/22 18.3) dienen strikt gevolgd te worden.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken Aalst, van 17 april 2015 is voorwaardelijk gunstig en dient eveneens strikt te worden gevolgd.

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

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

De tussenkomende partij heeft eveneens een regularisatievergunning aangevraagd voor de bouw van vier aaneengesloten woningen op de loten 8 en 9 van dezelfde verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af, waartegen de verzoekende partij beroep heeft aangetekend. De verwerende partij heeft dit beroep eveneens onontvankelijk verklaard. Hiertegen werd door de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Raad. Deze beslissing werd vernietigd door de Raad met een arrest van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1082 (rolnummer 1516/RvVb/0178/A). Na heroverweging verklaart de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk, doch verleent opnieuw een vergunning aan de tussenkomende partij. Ook tegen deze beslissing werd door de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Raad (rolnummer 1718/RvVb/0322/A).

De tussenkomende partij heeft eveneens regularisatievergunning aangevraagd voor de bouw van drie aaneengesloten woningen op de loten 5 tot en met 7 van dezelfde verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af, waartegen de verzoekende partij beroep heeft aangetekend. De verwerende partij heeft dit beroep eveneens onontvankelijk verklaard. Hiertegen werd door de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Raad (rolnummer 1516/RvVb/0180/A). Deze beslissing werd vernietigd door de Raad met een arrest van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1084 (rolnummer 1516/RvVb/0180/A). Na heroverweging verklaart de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk, doch verleent opnieuw een vergunning aan de tussenkomende partij. Ook tegen deze beslissing werd door de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Raad (rolnummer 1718/RvVb/0323/A).

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij reeds sinds lange tijd rechtstreekse hinder en nadelen ondervindt ingevolge de bouw van de vier aaneengesloten woningen als deel van een verkaveling van negen woningen, die thans zijn geregulariseerd ingevolge het bestreden besluit.

De woning van de verzoekende partij bevindt zich op minder dan 100 meter van het betrokken perceel. De tuin van de verzoekende partij grenst aan het terrein waarop de vier woningen werden gebouwd, alsook aan de wegenis die werd aangelegd om de woningen van de verkaveling te ontsluiten naar de oorspronkelijke Vosholleweg.

Sinds de bouw van de woningen (en de vijf andere woningen in diezelfde verkaveling) zou de verzoekende partij ernstige wateroverlast ondervinden in zijn tuin, alsook impact op vlak van lichtinval en geluid. Zij tracht dit te staven met een foto.

Zij beschouwt het betrokken terrein als weinig infiltrerende grond met een hoge waterstand.

De vier geregulariseerde woningen zouden in eerste instantie ook zelf te kampen hebben gehad met wateroverlast, doch door een volgens haar onvergonde ophoging van het maaiveld vloeit het overtollig water volledig weg van deze percelen naar het perceel van de verzoekende partij.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij, ondanks het feit dat de Raad met betrekking tot de initiële aanvraag heeft gesteld dat de verzoekende partij zijn vrees voor wateroverlast ten gevolge van de bestreden beslissing aannemelijk maakt.

Er is een ruime afstand tussen de woning van de verzoekende partij en het betrokken perceel, tot 100 m, met de andere loten met woningen er nog tussenin. De woningen zijn naar een afzonderlijke straat gericht en vertonen geen enkele interactie met elkaar.

Enige afname van lichtinval, lawaaihinder of enige andere vorm van overlast wordt door de verzoekende partij niet aangetoond.

Hetzelfde zou gelden voor de vermeende wateroverlast. Het betreffen vier compacte woningen op relatief kleine percelen, waarbij dan nog eens in specifieke waterbergende maatregelen wordt voorzien.

De betrokken percelen situeren zich langsheen een andere straat, liggen op een 100 m van het perceel van de verzoekende partij, met twee afzonderlijke woningen in de lengterichting ingeplant er tussenin. Enige afname van lichtinval, het veroorzaken van lawaaihinder of het veroorzaken van wateroverlast vanaf deze percelen naar de eigendom van de verzoekende partij toe, zijn dan ook

volgens de tussenkomenende partij niet aan de orde, en maken de door de verzoekende partij uitgeoefende vordering onontvankelijk.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat twee van de drie opgeworpen middelen betrekking hebben op de onwettigheid van de onderliggende verkavelingsvergunning waarvan de vier woningen deel uitmaken, waardoor de verzoekende partij belang heeft om de voorliggende stedenbouwkundige vergunning van deze vier woningen te betrekken in haar vordering.

Zij zou ook aantonen dat zij wateroverlast ondervindt ingevolge de verkaveling en daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningen. Tussenkomenende partij brengt geen stukken bij die zouden weerleggen dat de vier woningen waarop het bestreden besluit betrekking heeft niet zouden bijdragen aan die wateroverlast.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met het toenmalige artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

De door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers *“wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu”* (MvT, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 57).

2.

Het loutere feit dat het om een regularisatievergunning gaat en hiermee rekening dient gehouden te worden bij het beoordelen van het belang, houdt niet in dat de beroepsindiener reeds effectief hinder of nadelen als gevolg van de bestreden beslissing dient te ondervinden. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er door de aanvraag een risico op het ondergaan van de

aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, bestaat. Gezien de verzoekende partij, zoals hierna vastgesteld, minstens een potentiële wateroverlast ten gevolge van de werken aannemelijk maakt, kan niet dienstig verwezen worden naar de opgelegde voorwaarde inzake waterbeheersing door het college van burgemeester en schepenen, om deze conclusie teniet te doen. De discussie of de aanvraag al dan niet daadwerkelijk wateroverlast veroorzaakt aan de verzoekende partij, dient eerst bij de beoordeling van het beroep in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de watertoets en dus ten gronde beoordeeld te worden. Dit doet voor de ontvankelijkheid van het beroep niet ter zake.

3.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het volledig verzoekschrift, ook uit het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

Naar aanleiding van het eerste middel brengt de verzoekende partij foto's bij van de oorspronkelijke onbebouwde toestand, waarop een aantal plassen te zien zijn.

In het eerste middel wordt eveneens verwezen naar een plaatsbezoek op 15 februari 2012, voorafgaand aan het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken in het kader van de besluiten van 5 maart 2012 over de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen voor de loten 1-9 waarin sprake was van een slecht infiltrerende ondergrond en regenwater dat op het terrein blijft staan.

Hieruit blijkt afdoende dat de verzoekende partij, als direct aanpalende van de aanvraag (de achtertuin van de verzoekende partij grenst aan de verkaveling waarop de bestreden beslissing betrekking heeft), een voldoende belang heeft aangetoond.

De verzoekende partij argumenteert afdoende de gevreesde impact van de aangevraagde en maakt de gevreesde wateroverlast voldoende aannemelijk. Noch artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, noch artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, vereist dat de beroepsindiener effectief hinder of nadelen als gevolg van de bestreden beslissing ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er door de aanvraag een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, bestaat. Hinder als constitutieve vereiste van het belang wordt anders beoordeeld dan hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening of als onderdeel van de watertoets.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van *“art. 4.3.1. §2 VCRO en schending van art. 2 en art. 3 van de Wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van 29 juli 1991 (Hierna de "Formele Motiveringswet")*, alsook het beginsel van de materiële motivering, evenals de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur met inbegrip van het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel”.

Zij licht toe dat de regularisatie van het oprichten van de vier aaneengesloten woningen de goede

ruimtelijke ordening zal schaden en zal leiden tot een toestand waarbij de ruimtelijke draagkracht en het natuurlijk reliëf van de omgeving niet wordt gerespecteerd. De aanpalende percelen zouden namelijk hinder ondervinden ingevolge wateroverlast in hun tuinen.

De verzoekende partij brengt foto's bij van de oorspronkelijke onbebouwde toestand, waarop vijvervorming te zien is.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2009 omtrent de verkavelingsvergunning worden de betrokken percelen omschreven als een binnengebied dat waterziek is.

Zij wijst tevens op een plaatsbezoek op 15 februari 2012 voorafgaand aan het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken in het kader van de besluiten van 5 maart 2012 over de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen voor de loten 1-9, waarin sprake was van een slecht infiltrerende ondergrond en regenwater dat op het terrein blijft staan.

Ook naar aanleiding van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 juni 2015 over een wijziging van de verkavelingsvergunning werden bezwaren geuit met betrekking tot wateroverlast die de lager gelegen percelen te lijden hebben. Deze beslissing had als voorwerp het aanleggen van verhardingen in de voortuinstrook tot een oppervlakte van de helft van deze strook in plaats van slechts een derde van deze strook. Deze wijziging werd verleend onder de voorwaarde dat deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Het bestaan van deze bezwaren wijst er volgens de verzoekende partij op dat de bijzondere voorwaarden die gesteld werden bij het verlenen van de verkavelingsvergunning in 2009 niet vervuld waren. De opgelegde maatregelen om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast werden kennelijk niet nageleefd.

Ten tijde van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 juni 2015 was er volgens de verzoekende partij reeds wateroverlast door het realiseren van de verkaveling en het bouwen van de woningen, zoals voldoende zou blijken uit vaststellingen van de stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken en uit de ingediende bezwaarschriften.

Uit de feiten zou blijken dat de bijzondere voorwaarden om de aanpalende percelen te vrijwaren van wateroverlast enerzijds, en de voorwaarden met betrekking tot de opvang/infiltratie van hemelwater (d.i. de gesloten buffer aangesloten op regenafvoerleiding) anderzijds, beiden tekort hebben geschoten.

De vaststelling dat er aan de bijzondere voorwaarden die werden opgelegd in het kader van de watertoets geen wijzigingen worden doorgevoerd sinds de stedenbouwkundige vergunningen van 5 maart 2012 ondanks aanhoudende wateroverlast bij de aanpalende percelen, getuigt van een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de waterparagraaf en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Uit deze overwegingen zou blijken dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met het perceel van de verzoekende partij en de mogelijke invloed van de (gewijzigde) waterhuishouding hierop.

Het ontbreekt in het verzoekschrift aan concrete gegevens die zouden kunnen staven dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen. Zij toont ook niet aan dat de voorgestelde maatregelen onvoldoende zouden blijken. Tot slot licht de verzoekende partij ook niet toe welke feiten door de verwerende partij incorrect werden beoordeeld of van welke verkeerde feiten zij is uitgegaan.

3.

De tussenkomenende partij verwijst naar de voorgeschiedenis van dit project, meer bepaald de waterbeheersingsmaatregelen.

In de initiële vergunningsaanvragen van 23 november 2011 voorzag de tussenkomenende partij per woongelegenheden infiltratiekisten met een buffer van 2,5 m³ en overloop naar de tuinen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst voorzag in haar besluit van 5 maart 2012 dat de infiltratiekisten met overloop naar de tuinen werden uitgesloten uit de vergunning, in plaats daarvan werd per woning een gesloten buffer als voorwaarde opgelegd met een minimale buffercapaciteit van 5 m³, met overloop naar de riolering.

Deze maatregelen werden overgenomen in de vergunningsbeslissing van 21 juni 2012 van de verwerende partij in graad van administratief beroep.

Bij arrest van 7 oktober 2014 vernietigde de Raad deze vergunningsbeslissing wegens schending van artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO, omdat deze opgelegde voorwaarden niet als bijkomstig van aard konden worden beschouwd.

In het licht van deze uitspraak is de tussenkomenende partij op 9 maart 2015 overgegaan tot het opnieuw aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de 4 woningen op de loten 1, 2, 3 en 4 van de betreffende verkaveling, met thans opname van de waterbeheersingsmaatregelen zoals in de initiële vergunningen opgelegd in de plannen. Deze plannen werden uiteindelijk vergund door de bestreden beslissing.

Heden zijn dus elk van de vier woningen voorzien van een individuele regenwaterput ter grootte van 5.000 liter, welke middels een overloop wordt aangesloten op een waterdichte bufferbak van 5,04 m³ (3m x 4,2 m x 0,4 m) die op 0,3 m onder het maaiveld wordt ingeplant. Deze bufferbak is verbonden met het RWA (regenwaterafvoer)-stelsel via een leegloop- en noodoverloop van maximaal 25 cm diameter.

De verzoekende partij toont niet aan dat er heden nog sprake zou zijn van wateroverlast ondanks bovenvermelde waterbeheersingsmaatregelen.

Zij kan niet verwijzen naar eerdere bezwaarschriften of het plaatsbezoek van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 15 februari 2012, aangezien deze dateren van vóór het opleggen van de bijzondere voorwaarden inzake waterbeheersing en van vóór het uitvoeren van de bouwwerken.

Het advies van diezelfde stedelijke dienst in het kader van de nieuwe (onderhavige) vergunningsaanvraag van 17 april 2015 is gunstig: de doorlaatbaarheidsproeven tonen zeer weinig infiltrerende grond aan en een hoge grondwaterstand, zodat bijgevolg akkoord kan worden gegaan met een gesloten buffer met noodoverlast.

De Raad van State heeft reeds in haar arrest nr. 207.289 van 10 september 2010 geoordeeld dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast voor wat betreft haar perceel.

Er valt niet in te zien welke bijkomende maatregelen de verwerende partij nog bovenop de voorziene waterbeheersingsmaatregelen had moeten voorzien, en deze worden ook niet door de verzoekende partij aangebracht of gesuggereerd.

Uit het gegeven dat in de voortuinen een verharding mag worden aangebracht om te voorzien in een autostandplaats, kan geen gebrek aan voldoende waterbeheersmaatregelen worden afgeleid, temeer daar deze in waterdoorlatende materialen dienen te worden uitgevoerd.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat zij aan de hand van een recente foto en de foto's van de oorspronkelijke toestand heeft aangetoond dat het betrokken terrein een waterziek terrein was waarop een natuurlijke vijver was ontstaan ingevolge de hoge grondwaterstand.

Omwillen van deze redenen werd voorzien in een gesloten buffer met aansluiting op de regenafvoerleiding in plaats van via de tuinen.

De wateroverlast was op dat moment reeds aangetoond en er is volgens de verzoekende partij sedertdien geen verbetering waargenomen, ondanks de bijzondere maatregelen.

Het feit dat er wateroverlast was vóór de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen, evenals na het uitvoeren van die vergunningen enerzijds, en het feit dat verscheidene bureaus dit opnieuw hebben opgeworpen in hun bezwaarschriften tijdens die procedures anderzijds, toont de onzorgvuldige beoordeling aan van alle vergunningverlenende bestuursorganen die werden betrokken in de procedures.

Het feit dat de verwerende partij opnieuw dezelfde bijkomende maatregel, met name een gesloten buffer oplegt, met wateroverlast tot gevolg, in plaats van een nieuwe maatregel of een extra maatregel te onderzoeken, toont de onzorgvuldige beoordeling aan.

De verwerende partij zou gefaald hebben om de wateroverlast zorgvuldig te beoordelen en te motiveren, aangezien duidelijk blijkt dat er wateroverlast was vóór de vergunningen en nog steeds is na het uitvoeren van de vergunningen, zodat voldoende is aangetoond dat de bijkomende waterbeheersingsmaatregelen niet volstaan en dat de voorliggende beoordeling niet zorgvuldig is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de regularisatie van het oprichten van de vier aaneengesloten woningen de goede ruimtelijke ordening zal schaden en zal leiden tot een toestand waarbij de ruimtelijke draagkracht en het natuurlijk reliëf van de omgeving niet worden gerespecteerd.

De aanpalende percelen zouden namelijk hinder ondervinden ingevolge wateroverlast in hun tuinen.

De verzoekende partij dient met andere woorden aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de betreden beslissing wateroverlast zou veroorzaken.

De betrokken vier aaneengesloten woningen zijn in het verleden reeds tweemaal het voorwerp geweest van een stedenbouwkundige vergunning: een stedenbouwkundige vergunning verleend door de verwerende partij op 21 juni 2012 die later vernietigd werd door de Raad op 7 oktober 2014 (nr. A/2014/0681) en een stedenbouwkundige vergunning ten gevolge van een aanvraag op 9 maart 2015 en verleend door de verwerende partij op 1 oktober 2015 die later vernietigd werd door de Raad op 1 augustus 2017 (RvVb/A/1617/1083). Deze laatste vergunning betreft een regularisatievergunning. De thans bestreden beslissing betreft de herstelbeslissing na het laatste vernietigingsarrest.

Ondertussen werden de woningen opgericht en bewoond, inclusief de waterbeheersingsmaatregelen die reeds eerder vergund werden. De tussenkomende partij herneemt opnieuw identiek dezelfde maatregelen in haar vergunningsaanvraag die uiteindelijk vergund werden door de bestreden beslissing.

Heden zijn dus elk van de vier woningen voorzien van een individuele regenwaterput ter grootte van 5.000 liter, welke middels een overloop wordt aangesloten op een waterdichte bufferbak van 5,04 m³ (3m x 4,2 m x 0,4 m) die op 0,3 m onder het maaiveld wordt ingeplant. Deze bufferbak is verbonden met het RWA (regenwaterafvoer)-stelsel via een leegloop- en noodoverloop van maximaal 25 cm diameter.

Gelet op het feit dat de woningen bijna 3 jaar in gebruik zijn genomen en de verzoekende partij zich steunt op de feitelijk aanhoudende wateroverlast, dient de verzoekende partij aannemelijk te maken dat zij in die periode effectief wateroverlast heeft ondervonden.

In haar verzoekschrift verwijst de verzoekende partij naar foto's van de oorspronkelijke onbebouwde toestand, eerdere bezwaarschriften, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 juli 2009 en het plaatsbezoek van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 15 februari 2012.

Deze stukken zijn evenwel niet nuttig om wateroverlast ten aanzien van het voorwerp van de vergunning aan te tonen, daar zij dateren van vóór de oprichting en bewoning van de betrokken woningen.

Dezelfde stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken verleent op 17 april 2015 een gunstig advies:

“De doorlaatbaarheidsproeven tonen zeer weinig infiltrerende grond aan en een hoge grondwaterstand. Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met een gesloten buffer met noodoverlaat.

De voorgestelde rioleringsplannen komen tegemoet aan de voorwaarden die geformuleerd werden in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17 februari 2012.”

Tenslotte worden nog foto's voorgelegd van het kippenhok van de verzoekende partij. Deze foto's zijn evenwel volstrekt onduidelijk omtrent de precieze locatie en het tijdstip waarop ze werden genomen.

Het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

De Raad wijst verder nog op de uitvoerige bespreking van de waterproblematiek in de bestreden beslissing:

“ ...

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte.

Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast wordt in de bouwplannen voorzien in een gesloten buffer met een volume van 5,04m³ bij elke woning, waar in de oorspronkelijke bouwplannen infiltratiekisten voorgesteld werden.

De noodoverloop sluit niet langer aan via de tuinen, maar is aangesloten op een regenafvoerleiding. De terrassen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Deze voorzieningen beantwoorden aan de oorspronkelijke voorwaarden opgelegd door het college en vervolgens door de deputatie en worden geacht te volstaan om de nadelige gevolgen van het bouwproject voor wat betreft de waterhuishouding op te vangen en wateroverlast voor de aanpalende (en de bouwheer zelf) te vermijden.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

(...)

De bouwheer dient alle nodige maatregelen te nemen om wateroverlast naar de aanpalenden te voorkomen.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De plannen zijn quasi identiek aan de afgeleverde vergunning van 5 maart 2012. Het verschil met eerdere vergunning situeert zich voornamelijk op het niveau van de waterhuishouding. De voorgestelde rioleringsplannen komen wel degelijk tegemoet aan de voorwaarden die geformuleerd werden in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken van 17 februari 2012.

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht. Het derdenberoep kan niet worden bijgetreden.

...”

De verzoekende partij beroept zich op een schending van de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, die ertoe gehouden is om op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de verwerende partij stellen. De Raad kan in het kader van de uitoefening van het hem toegekende wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunning verlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijk gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat de verwerende partij haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou te buiten zijn gegaan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van *“artikel 8, §§1 en 2 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, schending van de artikelen 3 en 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de 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, alsook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.”*

De verzoekende partij is van mening dat de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 buiten toepassing verklaard moet worden omwille van een gebrekkige watertoets, wat zou leiden tot de onwettigheid van de daarop gebaseerde bestreden beslissing.

De gestelde bijzondere voorwaarden in de verkavelingsvergunning d.d. 13 juli 2009 zouden niet volstaan om het project in overeenstemming te kunnen brengen met de goede ruimtelijke ordening, wat zou blijken uit de huidige toestand van ernstige wateroverlast op de aanpalende percelen.

Het bouwen van 15 woningen zou schadelijke effecten aan de aangelanden veroorzaken door het verdwijnen van de natuurlijke vijver op het betrokken perceel wat uiterst watergevoelig is.

Het college van burgemeester en schepenen zou bij de beoordeling van mogelijks schadelijke effecten geen rekening hebben gehouden met de concrete informatie die haar werd verstrekt, doch enkel met de ligging in een niet recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De feitelijke toestand op het terrein en de specifiek geuite klachten omtrent de waterproblematiek werden volledig naast zich neergelegd, terwijl het college van burgemeester en schepenen bewust was van het waterziek karakter van het terrein. In de verkavelingsvergunning werden enkel maatregelen om de dreigende wateroverlast te voorkomen gesuggereerd, wat niet aanzien kan worden als een waterparagraaf, met name een formele motivering waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets werd uitgevoerd. Bovendien diende deze watertoets luidens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (hierna: Watertoetsbesluit) te worden gehouden aan de hand van bepaalde beoordelingsschema's.

De inplanting van 15 woningen zou zeer "schadelijke effecten" hebben op de aanwezige fauna en flora. Het bestaande terrein is moerassig en omvatte een natuurlijke vijver. Doorheen de tijd heeft zich op het terrein een "complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen" gevormd, opgenomen in de biologische waarderingskaart.

Inmiddels zouden de schadelijke effecten ingetreden zijn die op dat moment te verwachten waren. Telkens bij hevige korte regenval of langdurige regenval hebben de aanpalende percelen te kampen met wateroverlast.

2.

De verwerende partij is van mening dat de onwettigheid van de verkavelingsvergunning niet meer ingeroepen kan worden daar het beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State tegen de vergunning werd afgewezen. Artikel 159 Grondwet zou niet toepasbaar zijn bij definitief geworden niet-normatieve overheidsbeslissingen.

Tevens stelt de verwerende partij dat de onwettigheid waarmee de verkavelingsvergunning volgens verzoekende partij behept is, met name een schending van de watertoets, niet automatisch inhoudt dat de thans bestreden vergunning ook onwettig is.

De verkavelingsvergunning is ook geen noodzaak om de bestreden vergunning te verlenen. Immers, indien de betrokken gronden niet verdeeld zouden worden, zou eenzelfde stedenbouwkundige vergunning verleend kunnen worden zonder voorafgaande verkavelingsvergunning.

Ook inzake de eigenlijke uitvoering van de watertoets, zou de verzoekende partij niet aantonen dat deze toets in de verkavelingsvergunning incorrect werd toegepast.

De verwerende partij heeft niet enkel de watertoetskaarten geraadpleegd, doch ook rekening gehouden met de concrete elementen aangebracht in het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken.

Het Watertoetsbesluit werd gewijzigd bij besluit van 14 oktober 2011. Deze wijziging trad in werking op 1 maart 2012. De beoordelingsschema's met de tabellen en de beslissingsbomen in bijlage bij het uitvoeringsbesluit zijn vervangen door een samenvattend artikel in het besluit zelf.

De bestreden beslissing voldoet aan deze bepalingen. Er werd immers in een duidelijk aangegeven onderdeel uitspraak gedaan over de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem en er werd een voorwaarde opgelegd om een mogelijks schadelijk effect op de waterhuishouding te voorkomen.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de Raad van State reeds heeft geoordeeld over de argumenten van de verzoekende partij in haar arrest van 10 september 2010 waarbij zij de vordering tot schorsing gericht tegen de verkavelingsvergunning heeft verworpen.

“ ...

De percelen waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben, zijn gelegen in woongebied en zijn omgeven door percelen met woningen. De verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden geen aanspraak op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige groen op dat terrein. Het feit dat het ten dele gaat om een "complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen" doet geen afbreuk aan die vaststelling.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast voor wat betreft hun percelen. Uit het feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zou worden, kan nog niet worden afgeleid dat er na de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen. De verzoekende partijen brengen geen nadere bewijsmateriaal aan met betrekking tot een dergelijke wateroverlast in de huidige toestand, terwijl de bestreden beslissing in de tweede zaak als voorwaarde onder meer de naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater oplegt, alsook "alle maatregelen (...) om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast".

...”

Een arrest van de Raad van State dat uitspraak doet over een vordering tot schorsing geldt volgens de tussenkomenende partij *erga omnes*, aldus ook ten aanzien van derden. Het gezag van gewijsde *erga omnes* van een arrest van de Raad van State houdt in dat het beslechte rechtspunt niet opnieuw in vraag kan worden gesteld, waarbij niet enkel rekening dient te worden gehouden met het beschikkend gedeelte van het arrest, maar ook met de overwegingen die er de noodzakelijke en onlosmakelijke ondersteuning voor vormen.

De verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 is niet onwettig. De verzoekende partij brengt geen concrete objectieve gegevens naar voren die zouden aantonen dat de inplanting van de woningen schadelijke effecten zou hebben op de waterhuishouding. Het perceel is niet overstromingsgevoelig. De door de verzoekende partij waargenomen plassen betreffen enkel tijdelijke plassen, welke worden gevormd ingevolge het braakliggend en oneffen karakter van het terrein.

De verzoekende partij brengt ook geen concrete elementen of bewijs naar voor van schadelijke effecten op de fauna en flora. Met betrekking tot het betreffende perceel zou enkel een ontwerp van opname op de biologische waarderingskaart voorhanden zijn. Daarenboven behoudt de vergunde verkaveling een uitgesproken groen karakter.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst kon rechtsgeldig de gevraagde verkavelingsvergunning afleveren, onder verwijzing naar het gunstig advies van de stedelijke dienst openbare werken en het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Gezien de site niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, diende het college van burgemeester en schepenen er niet van uit te gaan dat verscherpte maatregelen op het vlak van waterbeheersing overeenkomstig de beoordelingsschema's verbonden met de watertoets dienden genomen te worden, gezien het project niet voorkomt op de lijst van artikel 5 DIWB of op de lijst van bijlage 2 Watertoetsbesluit.

Als bijzondere voorwaarde werd in de verkavelingsvergunning 'nopens de aanleg van de wegen en de infrastructuurwerken' voorzien:

"Alle maatregelen dienen getroffen te worden om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast. De voorschriften en bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedgekeurd door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dienen stipt nageleefd te worden."

De maatregelen inzake infiltratie, wateropvang, hergebruik en gebruik van waterdoorlatende materialen zijn in deze gemeentelijke verordening voorzien, en aldus als bindende voorwaarde aan de afgeleverde verkavelingsvergunning gekoppeld.

Daarnaast moet volgens de tussenkomenende partij de beoordeling van een verkavelingsaanvraag worden onderscheiden van de beoordeling van de daaropvolgende stedenbouwkundige aanvragen, waarbij de verkavelingsaanvraag enkel in de aanleg van wegenis als verharding voorziet, en pas met de stedenbouwkundige vergunningen bijkomende verhardingen worden aangebracht.

Het college van burgemeester en schepenen was dan ook niet genoodzaakt tot het opleggen van specifieke bijkomende voorwaarden bij de verkavelingsvergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij is van mening dat de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 buiten toepassing verklaard moet worden omwille van een gebrekkige watertoets, wat zou leiden tot de onwettigheid van de daarop gebaseerde bestreden beslissing.

2.

De partijen voeren betwisting over de vraag of een verkavelingsvergunning bij wege van artikel 159 van de Grondwet alsnog onrechtstreeks kan aangevochten worden.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO luidt als volgt:

“ ...

Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels gebouwd kunnen worden.

... ”

Uit deze decretale bepaling volgt dat een verkavelingsvergunning, hoewel zij ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat om zijn terrein te verdelen, tegelijkertijd zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte is die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij ontstentenis van een vernietigingsarrest, definitief in de mate dat ze een individuele toelating geeft om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidstoezicht kan zowel op de interne als de externe wettigheid betrekking hebben.

Daaruit volgt dat een onregelmatigheid, vormelijk dan wel inhoudelijk, die bij de afgifte van een verkavelingsvergunning begaan is, ook na het verstrijken van de wettelijke termijn voor het instellen van een vernietigingsberoep als rechtmatigheidsbezwaar aangevoerd kan worden tegen een stedenbouwkundige vergunning die in de verkavelingsvergunning haar rechtsgrondslag vindt.

Het komt dan ook aan de Raad toe om, in het kader van onderhavig beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning, de door de verzoekende partij bij wege van exceptie tegen de verleende verkavelingsvergunning aangevoerde middelen tot vernietiging te onderzoeken.

3.

Uit artikel 8, §1 DIWB volgt dat een vergunningverlenende overheid er zorg voor moet dragen, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, 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 de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

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

De hiervoor aangehaalde bepalingen betekenen, onder meer, dat de verwerende partij bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning dient te onderzoeken of het aangevraagde een “schadelijk effect” kan hebben en, indien dit het geval is, of dit door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk kan worden beperkt of hersteld.

Bovendien moet de vergunningsbeslissing een formele motivering bevatten waaruit blijkt dat dit onderzoek is gevoerd.

Uit de memorie van toelichting bij het DIWB (*Parl. St.*, VI. Parl., 2002-2003, nr. 1730/1, 25) blijkt dat de motiveringsverplichting werd ingevoerd *“om te benadrukken dat de beslissingen (....) moeten worden getoetst vanuit de doelstellingen en beginselen van integraal waterbeleid”*.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen.

4.

De verwerende partij overweegt het volgende in de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009:

“ ...
Het is vanzelfsprekend dat wanneer men een binnengebied wil aansnijden dat waterziek is, men bijzondere maatregelen zal moeten treffen om verdere wateroverlast te vermijden. Wat betreft de watertoets, dient vermeld dat het voorliggende project niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Bij de realisatie dienen de verkavelaar en bouwheren ervoor zorg te dragen dat in de eerste plaats geen bijkomende wateroverlast ontstaat voor de omwonenden en dat hun eigen patrimonium gevrijwaard blijft. Dit kan o.a. door gebruik te maken van infiltratie, opvang en hergebruik van het hemelwater en gebruik van waterdoorlatende materialen.
...”

Uit de geciteerde passage blijkt dat er, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, wel degelijk een behoorlijke watertoets voorhanden is in de bestreden beslissing. Het college van burgemeester en schepenen komt tot het besluit dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

De overwegingen dat het voorliggende project niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied en de plicht van de tussenkomenende partij om ervoor zorg te dragen dat in de eerste plaats geen bijkomende wateroverlast ontstaat voor de omwonenden door gebruik te maken van infiltratie, opvang en hergebruik van het hemelwater en gebruik van waterdoorlatende materialen, kunnen geenszins beschouwd worden als kennelijk onredelijke of onzorgvuldige overwegingen. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat deze vaststellingen onjuist zijn.

De overweging in de verkavelingsvergunning dat het vanzelfsprekend is dat wanneer men een binnengebied dat waterziek is men bijzondere maatregelen zal moeten treffen om verdere overlast te vermijden, betekent bovendien niet dat het college van burgemeester en schepenen zou uitgaan van het feit dat het betrokken terrein waterziek zou zijn en dat er schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan. De onmiddellijk daarop volgende overweging betreft immers de vaststelling van het college van burgemeester en schepenen dat voorliggende project niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt

Bovendien moet de beoordeling van de verkavelingsaanvraag onderscheiden worden van de beoordeling van de daaropvolgende stedenbouwkundige aanvraag. Zoals bevestigd door de Raad van State in haar arrest nr. 207.289 van 10 september 2010, bevat de betrokken verkavelingsvergunning geen specifieke voorschriften met betrekking tot de afmetingen en

bouwlagen van de nieuwe woningen in de verkaveling. Het is niet onredelijk te stellen dat het vergunningverlenende overheid eventuele compenserende maatregelen niet kan bepalen omdat deze op het niveau van de verkaveling nog niet *in concreto* bepaalbaar zijn.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat de wettigheidskritiek ligt in het feit dat het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de mogelijks schadelijke effecten geen rekening heeft gehouden met de concrete informatie die haar werd verstrekt, doch louter geoordeeld heeft op basis van de ligging noch in een recent overstroomd gebied, noch in een overstromingsgebied.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar het bezwaarschrift van een andere omwonende naar aanleiding van de verkavelingsvergunning, kan de verzoekende partij niet gevolgd worden waar zij stelt dat geen rekening werd gehouden met het ingediende bezwaar inzake de waterhuishouding, meer bepaald de vragen inzake de waterafvoer.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing is immers gebleken dat de verwerende partij rekenschap neemt van de ligging van het perceel, meer bepaald dat het niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Uit de bestreden beslissing blijkt derhalve waarom het college van burgemeester en schepenen de bezwaren als niet gegrond beoordeelt. De verzoekende partij toont niet aan dat de bezwaren van die aard zijn dat zij de motiveringsplicht van de verwerende partij ter zake verder zou verstrengen.

De verzoekende partij verwijst tevens naar de bewering dat er zich een vijver bevond en dat het terrein uiterst watergevoelig is, wat zij staft met foto's van de onbebouwde percelen vóór de oprichting van de woningen.

Zoals reeds vermeld, heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het door de verzoekende partij ingediende verzoek tot schorsing gericht tegen deze verkavelingsvergunning bij arrest nr. 207.289 van 10 september 2010:

“ ...

De percelen waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben, zijn gelegen in woongebied en zijn omgeven door percelen met woningen. De verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden geen aanspraak op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige groen op dat terrein. Het feit dat het ten dele gaat om een “complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen” doet geen afbreuk aan die vaststelling.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast voor wat betreft hun percelen. Uit het feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zou worden, kan nog niet worden afgeleid dat er na de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen. De verzoekende partijen brengen geen nadere bewijsmateriaal aan met betrekking tot een dergelijke wateroverlast in de huidige toestand, terwijl de bestreden beslissing in de tweede zaak als voorwaarde onder meer de naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater oplegt, alsook “alle maatregelen (...) om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast”.

...”

In tegenstelling tot de beweringen van de verwerende partij en de tussenkomende partij, heeft een verwerpingsarrest van de Raad van State slechts een beperkt gezag van gewijsde (*inter partes*). De gewone rechter of een andere bestuursrechter zoals de Raad is niet gehouden door het gezag van gewijsde van een verwerpingsarrest van de Raad van State. Bovendien zijn deze overwegingen de beoordeling van de schorsingsvoorwaarde omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Het gebrek aan gezag van gewijsde doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat de Raad hier kennis kan van nemen en desgevallend deze overwegingen kan hernemen en zich hiermee akkoord kan verklaren.

De Raad ziet geen redenen om heden andersluidend te oordelen.

Hetzelfde geldt voor de bewering van de verzoekende partij dat de inplanting van 15 woningen zeer schadelijke effecten heeft op de aanwezige fauna en flora.

De percelen waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben, zijn gelegen in woongebied en zijn omgeven door percelen met woningen. De verzoekende partij heeft in de gegeven omstandigheden geen aanspraak op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige groen op dat terrein. Het vermeende feit dat het ten dele zou gaan om een “complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen” doet geen afbreuk aan die vaststelling. De verzoekende partij verduidelijkt bovendien op geen enkele wijze op basis waarvan zij meent dat een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen aanwezig zou zijn op de betrokken percelen. De betrokken percelen zijn niet aangeduid op enige biologische waarderingskaart.

Uit het vermeende feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zou worden, kan nog niet worden afgeleid dat er na de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen.

De verzoekende partij meent nog dat deze watertoets dient te worden gehouden aan de hand van bepaalde beoordelingsschema's luidens het toenmalige artikel 3 Watertoetsbesluit:

“ ...

Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, wordt de watertoets omtrent een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op een of meer van de hierna vermelde ingrepen uitgevoerd aan de hand van de hierna opgesomde beoordelingsschema's.

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.

...”

Uit deze bepaling blijkt dat deze beoordelingsschema's enkel toegepast dienen te worden als het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft nagegaan of er sprake kan zijn van een schadelijk effect.

Zoals hierboven vermeld, heeft het college van burgemeester en schepenen niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat geen schadelijk effect zal worden veroorzaakt. Een toetsing aan de beoordelingsschema's was dan ook niet meer vereist.

In het eerste middel werd reeds geoordeeld dat de verzoekende partij niet aantoonde wateroverlast te ondervinden na de oprichting (en als gevolg) van de betrokken woningen. Naar aanleiding van dit tweede middel maakt zij ten tijde van de verkavelingsvergunning niet aannemelijk dat zij wateroverlast zou kunnen ondervinden.

Gelet op het voorgaande toont de verzoekende partij niet aan dat de motivering inzake de watertoets in de bestreden beslissing zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengt de verzoekende partij geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de gevolgen van de aanvraag voor de waterhuishouding kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van *“artikel 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, schending van de artikelen 2 en 3 van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals schending van het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet”*.

De verzoekende partij werpt een tweede exceptie van onwettigheid op ten opzichte van de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 die manifest onwettig is en buiten toepassing moet verklaard worden conform artikel 159 van de Grondwet. De verkavelingsvergunning zou niet in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening.

Het middel is onderverdeeld in twee onderdelen.

In een eerste onderdeel acht de verzoekende partij de motivering in de bestreden beslissing omtrent de bouwdichtheid onvoldoende. Het feit dat de betrokken percelen binnen het regionaalstedelijk gebied liggen betekent niet dat men abstractie kan maken van de plaatselijke aanleg. De bebouwingsdichtheid binnen de verkaveling zou veel hoger liggen dan de bebouwingsdichtheid op de aanpalende percelen. De verzoekende partij wijst op twee bezwaren inzake ‘overbezetting’.

Tevens wijst zij op het bestaan van drie bezwaren omtrent mobiliteitshinder.

In een tweede onderdeel verwijst zij naar de bouwvoorschriften opgelegd in de bestreden beslissing. Volgens haar bevatten deze voorschriften een lacune wat betreft de maximale nokhoogte, kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen.

De verzoekende partij kon daardoor onmogelijk inschatten wat er in hun omgeving zou worden gebouwd. De beoordeling van de inpasbaarheid van een bouwblok qua materiaalgebruik, vormgeving in haar onmiddellijke omgeving, wordt volledig overgelaten aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

2.

Volgens de verwerende partij is de verkavelingsvergunning inmiddels definitief geworden en kan de onwettigheid ervan niet meer ingeroepen worden.

Verder stelt zij dat geen enkele bepaling stipuleert dat in een verkavelingsvergunning alle stedenbouwkundige aspecten behandeld en geregeld moeten worden.

In casu zou de verzoekende partij niet opwerpen dat in het bestreden besluit de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onzorgvuldig gebeurd zou zijn. Nochtans wordt in het bestreden besluit vastgesteld dat de bezwaren inzake ruimtelijke ordening die de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift aanhaalde, reeds ingeroepen werden in de procedure van de verkavelingsaanvraag, alwaar ze ten gronde behandeld zijn en waarbij bijzondere voorwaarden opgelegd werden.

3.

De tussenkomende partij wijst opnieuw op het feit dat het besluit van de wegenis en de verkavelingsvergunning reeds het voorwerp waren van een volledige administratieve procedure gevoerd bij de Raad van State. De verkavelingsvergunning werd rechtsgeldig en uitvoerbaar bevonden. De verzoekende partij mag de rechtskracht van de tussengekomen arresten van de Raad van State niet ondermijnen door het opnieuw in vraag stellen van dezelfde verkavelingsvergunning.

In haar arrest van 10 september 2010 zou de Raad van State bevestigd hebben dat de specifieke ontwerpen van de te bouwen woningen beoordeeld kunnen worden in het licht van de aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Daarnaast zou de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 een concrete appreciatie van de feitelijke elementen van de zaak bevatten, inclusief een afweging en evaluatie binnen de onmiddellijke omgeving.

De homogeniteit van de verkaveling wordt door de verkavelingsvergunning gegarandeerd en middels stedenbouwkundige vergunningen wordt de inpasbaarheid van de voorziene woningen in de verkaveling en hun bestaanbaarheid met de onmiddellijke omgeving beoordeeld.

4.

Wat betreft het gezag van gewijsde *erga omnes* van de administratieve procedure voor de Raad van State verwijst de verzoekende partij naar het wederantwoord, zoals uiteengezet bij het tweede middel.

Zij stelt dat de enige vergelijking van de aanvraag tot verkavelingsvergunning met de concrete feitelijke elementen uit de onmiddellijke omgeving een beoordeling van de verkeersafwikkeling en van de bebouwingsdichtheid van de verkaveling betreft.

Nopens de voorziene bebouwing worden enkele stedenbouwkundige voorschriften opgelegd, doch werden deze voorschriften niet vergeleken met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het enkele voorschrift waarin wordt opgelegd dat elk bouwblok een homogeen geheel dient te vormen, kan volgens haar geen garantie bieden om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen bij de bouw van de kavels.

Daarenboven blijkt uit het bestreden besluit dat de verkavelingsvoorschriften uit de verkaveling van 13 juli 2009 geacht worden, na grondig onderzoek, de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Eenzijds zou de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 niet alle stedenbouwkundige voorschriften hebben geregeld en werd er niet *in concreto* getoetst aan de onmiddellijke omgeving.

Anderzijds wordt geen nieuwe toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorgevoerd in het kader van de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunning, niettegenstaande de afwezigheid van verscheidene stedenbouwkundige voorschriften in de verkavelingsvergunning en het feit dat de afwezige voorschriften nog steeds dienen getoetst te worden aan de aandachtspunten en criteria conform artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij is van mening dat de verkavelingsvergunning van 13 juli 2009 buiten toepassing verklaard moet worden omwille van een niet afdoende toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, wat zou leiden tot de onwettigheid van de daarop gebaseerde bestreden beslissing.

Naar aanleiding van het tweede middel heeft de Raad reeds geoordeeld dat een onregelmatigheid, vormelijk dan wel inhoudelijk, die bij de afgifte van een verkavelingsvergunning begaan is, ook na het verstrijken van de wettelijke termijn voor het instellen van een vernietigingsberoep als rechtmatigheidsbezwaar aangevoerd kan worden tegen een stedenbouwkundige vergunning die in de verkavelingsvergunning haar rechtsgrondslag vindt.

Artikel 159 van de Grondwet laat op straffe van schending van het rechtszekerheidsbeginsel niet toe dat een partij, die zich gegriefd acht door een bestuurshandeling doch het administratief contentieux en diens termijnen veronachtzaamt, een reddingsboei toegeworpen krijgt om alsnog ten gronde de beweerde onwettigheid van een administratieve rechtshandeling opnieuw aan te kaarten die enkel wordt gesteund op een feitelijk te appreciëren toestand, waarvan de beoordeling tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de vergunningverlenende overheid. De Raad vermag als administratief rechtcollege ten gronde geen herbeoordeling doen, maar kan binnen het toepassingskader van artikel 159 van de Grondwet hoogstens het eventueel kennelijk onredelijk karakter van de bij wege van artikel 159 van de Grondwet aangevochten beslissing beoordelen.

De Raad kan bijgevolg in het kader van het opgeworpen middel van de toetsing aan artikel 159 van de Grondwet enkel bij wijze van marginale toetsing nagaan of de vergunbaarheid van de verkavelingsvergunning niet op kennelijk onredelijke wijze volgens de decretaal voorgeschreven wijze werd beoordeeld overeenkomstig de voorschriften van artikel 4.3.1, §1, 1° tot en met 4° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening immers niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht beschikt de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht en is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen als deze dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen, hierbij rekening houdend met de

opportuniteitsbevoegdheid en de discretionaire marge waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.

In een eerste onderdeel acht de verzoekende partij de motivering in de bestreden beslissing over de bouwdichtheid onvoldoende. Het feit dat de betrokken percelen binnen het regionaalstedelijk gebied liggen betekent niet dat men abstractie kan maken van de plaatselijke aanleg. De bebouwingsdichtheid binnen de verkaveling zou veel hoger liggen dan de bebouwingsdichtheid op de aanpalende percelen. De verzoekende partij wijst op twee bezwaren inzake 'overbezetting'.

Tevens wijst zij op het bestaan van drie bezwaren omtrent mobiliteitshinder.

In de verkavelingsvergunning valt het volgende te lezen omtrent de bouwdichtheid:

“... ”

Overwegende dat binnen de thans voorliggende aanvraag het aantal woningen wordt gereduceerd ten opzichte van de geweigerde aanvraag van 21 woningen naar 15 woningen;

Overwegende dat het aantal woningen wordt verminderd naar 26 woningen per hectare en dat aldus aan de opmerking inzake overbezetting wordt tegemoetgekomen;

Overwegende dat een bebouwingsdichtheid van 26 woningen per hectare aanvaardbaar is binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied;

“... ”

Deze overwegingen zijn onder meer een antwoord op twee bezwaren naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag, zoals weergegeven in de verkavelingsvergunning:

“Er wordt verwezen naar het schrijven van 01-08-2005 en 02-03-2007. De reeds toen door ons aangehaalde argumentatie is ook voor de vernieuwde aanvraag van toepassing: het terugbrengen van de 21 woningen naar 15 woningen beantwoordt namelijk niet aan onze toen geformuleerde opmerkingen en wensen.”

en

“Grootorde van de verkaveling: 15 woningen op dit stuk grond is een extra belasting voor de buurt. Een verkaveling met 5 of 6 zes woningen lijkt ons aanvaardbaar.”

De verzoekende partij beweert dat de bebouwingsdichtheid binnen de verkaveling veel hoger ligt dan de bebouwingsdichtheid van de aanpalende percelen, doch zij licht dit verder niet toe. Het is nochtans aan de verzoekende partij om haar beweringen te staven, wat zij nalaat te doen.

De verzoekende partij geeft duidelijk te kennen dat zij een andere visie heeft op de goede ruimtelijke ordening van het perceel en de omgeving, maar toont niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

De Raad stelt trouwens vast dat de verzoekende partij ook al geen inhoudelijke kritiek levert op de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen. Zij blijft opportuniteitskritiek leveren maar stelt niets inhoudelijk tegenover de overweging dat een bebouwingsdichtheid van 26 woningen per hectare aanvaardbaar is binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied.

De Raad beschikt enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van deze van het bestuur.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag immers over een ruime beoordelingsbevoegdheid, waarbij de Raad, in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, enkel bevoegd is na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze 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.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij zich beperkt tot het louter weergeven van een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verzoekende partij stuurt met zijn grieven enkel aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Nog in het eerste onderdeel verwijst de verzoekende partij naar een aantal bezwaren over vermeende mobiliteitshinder. Het college van burgemeester en schepenen zou geen oog hebben gehad voor deze bezwaren, zodat zij de motiveringsplicht schendt.

Nochtans bevat de verkavelingsvergunning wel degelijk volgende overwegingen omtrent de mobiliteitshinder:

“... ”

In de ruime omgeving bevinden zich inderdaad geen dwarse en korte doodlopende straten: de evenwijdig lopende straten met pijpenkoppen (Europalaan, Bertha De Dekenlaan, Vosholleweg en Fazantenlaan) die nagenoeg haaks op de Brusselbaan liggen hebben telkens een voetgangers- en fietsers-verbinding met de gewestweg. De thans voorliggende verkavelingsaanvraag is niet identiek aan de door het college van burgemeester en schepenen geweigerde aanvraag van 23-01-2006. Het aantal woningen ten opzichte van voornoemde aanvraag wordt namelijk sterk gereduceerd (van 21 naar 15 woningen). De toename met 15 woningen zal inderdaad onvermijdelijk een impact hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving. Gelet op het doodlopend karakter van de Vosholleweg zal voornamelijk de Rietstraat bijkomend belast worden. Dit kan evenwel geen reden zijn om de verkaveling niet toe te staan. Het betreffende perceel is namelijk gelegen in woongebied en kan worden ingevuld met bijkomende woningen.

... ”

De Raad stelt dan ook vast dat het college van burgemeester en schepenen geoordeeld heeft over de mobiliteitsproblematiek en de verzoekende partij niet beweert, laat staan aan toont, dat het college van burgemeester en schepenen niet uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of die niet correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

Overigens oordeelt de Raad van State reeds in haar arrest nr. 207.289 van 10 september 2010 dat het aangevoerde nadeel met betrekking tot verkeersoverlast door de verzoekende partij niet wordt becijferd of op enige wijze concreet gemaakt. Gelet op het niet onaanzienlijke aantal woningen in de onmiddellijke omgeving ziet de Raad van State niet in hoe vijftien bijkomende woningen kunnen leiden tot een verdubbeling van het verkeer en tot ernstige verkeersoverlast.

3.

In een tweede onderdeel verwijst zij naar de bouwvoorschriften opgelegd in de bestreden beslissing. Volgens haar bevatten deze voorschriften een lacune wat betreft de maximale nokhoogte, kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen. De verzoekende partij kon daardoor onmogelijk inschatten wat er in hun omgeving zou worden gebouwd. De beoordeling van de inpasbaarheid van een bouwblok qua materiaalgebruik, vormgeving in haar onmiddellijke omgeving, wordt volledig overgelaten aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Ten tijde van de verkavelingsvergunning luidde artikel 4.3.1., §2 VCRO als volgt:

“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;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

In zoverre de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten en criteria vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hieruit valt af te leiden dat een verkavelingsvergunning niet alle aspecten van een project reeds dient te regelen en dat een aantal aspecten pas behandeld worden bij de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Zoals reeds vermeld, heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het door de verzoekende partij ingediende verzoek tot schorsing gericht tegen deze verkavelingsvergunning bij arrest nr. 207.289 van 10 september 2010:

“..."

Uit het loutere feit dat de bestreden beslissing in de tweede zaak geen specifieke voorschriften bevat met betrekking tot de afmetingen en de bouwlagen van de nieuwe woningen in de verkaveling, kan nog niet worden afgeleid dat de privacy en de lichtinval op de percelen van de verzoekende partijen in het gedrang komen. Eerst naar aanleiding van de bouwvergunningen voor de nieuwe woningen kan dit op sluitende wijze blijken en kunnen de verzoekende partijen hun eventuele grieven alsnog naar voor brengen.

..."

In tegenstelling tot de beweringen van de verwerende partij en de tussenkomende partij, heeft een verwerpingsarrest van de Raad van State slechts een beperkt gezag van gewijsde (*inter partes*). De gewone rechter of een andere bestuursrechter zoals de Raad is niet gehouden door het gezag van gewijsde van een verwerpingsarrest van de Raad van State. Bovendien zijn deze overwegingen de beoordeling van de schorsingsvoorwaarde over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Het gebrek aan gezag van gewijsde doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat de Raad hier kennis kan van nemen en desgevallend deze overwegingen kan hernemen en zich hiermee akkoord kan verklaren.

De Raad van State was van oordeel dat de afmetingen, waaronder de maximale nokhoogte en kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen pas bepaald kunnen worden door de onderscheiden stedenbouwkundige vergunningen, wat ook het oordeel vormt van de Raad.

De verzoekende partij meent dat het gebrek aan deze voorschriften geen zorgvuldige toetsing van de goede ruimtelijke ordening zou toelaten.

Uit artikel 4.3.1., §2 VCRO blijkt evenwel dat de aanvrager beschikt over het principiële beschikkingsrecht om vrij de inhoud van zijn verkavelingsaanvraag te bepalen en de verzoekende partij toont niet aan dat er sprake is van essentiële aspecten.

De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partij geen kritiek uit op de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, in het bijzonder wat betreft de bouwhoogte en het aantal bouwlagen, zodat de vraag gesteld kan worden naar het belang van de verzoekende partij bij het middel.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HUYSMAN BOUW is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 van 26 maart 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Yannick DEGREEF

Pieter Jan VERVOORT