

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0888
in de zaak met rolnummer 1314/0598/A/2/0563

Verzoekende partijen	1. de heer Renaat JANS 2. de heer Johnny STEVENS vertegenwoordigd door advocaat Jo DRIESSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3700 Tongeren, Sint-Catharinastraat 54
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de nv PUBLI SPORT INVEST vertegenwoordigd door advocaat Steven VAN GEETERUYEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3700 Tongeren, Achttiende Oogstwal 37 bus 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 17 oktober 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor *“de op de bijgaande plannen aangeduide werken inzake de reliëfwijziging”* op het perceel gelegen te 3770 Val-Meer (Riemst), Romeinseweg 51, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 51C en 62D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 22 oktober 2014 toelating om in de debatten tussen te komen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Jo DRIESSEN en de heer Renaat JANS voeren het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Laura KEMPENEERS *loco* advocaat Steven VAN GEETERUYEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 4 april 1985 wordt aan de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van twee gekoppelde woningen in halfopen verband op de loten 1 en 2 van een verkaveling van 14 maart 1985. De woningen zijn voorzien binnen het woongebied met landelijk karakter. Eerder was een aanvraag voor één grote villa geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 20 september 1984.

Een proces-verbaal van bouwovertreiding wordt opgesteld op 24 juli 1998 voor niet vergunde grondophogingen langs en achter de woningen. Uit dit proces-verbaal blijkt dat de grondophoging op sommige plaatsen twee meter is en zich uitstrekt tot een diepte van ongeveer 100 meter. Een tweede proces-verbaal wordt opgesteld op 25 oktober 1999, niet alleen voor de niet-vergunde reliëfwijzigingen, maar ook voor de woningen die niet werden uitgevoerd zoals vergund, voor het aanleggen van een siervijver, het oprichten van twee tuinhuisen en het aanbrengen van grondverhardingen rond de als villa opgerichte tweewoonst. In dit proces-verbaal is sprake van een maximale grondophoging van 1,70 meter aan de rechterperceelsgrens.

Op 16 september 1999 weigert het college van burgemeester en schepenen een regularisatie-aanvraag inzake de uitgevoerde reliëfwijzigingen. De verwerende partij verleent in graad van administratief beroep op 15 maart 2000 de gevraagde regularisatievergunning, maar de bevoegde minister vernietigt dit beroepsbesluit op 30 januari 2001.

2.

De tussenkomende partij dient op 24 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van de bestaande woning – tuinhuisje en dichtmaken van bestaande vijver. Aanvraag voor het wijzigen van het reliëf”*.

Uit de motivatienota, gevoegd bij de aanvraag, blijkt dat de aanvraag gebeurt *“om de vastgestelde overtredingen te regulariseren en tevens tot het bekomen van een verkavelingsvergunning”*.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 deels in een woongebied met landelijk karakter (50 meter ten opzichte van de Valmeerstraat) en deels in agrarisch gebied.

De percelen liggen, voor het perceelsdeel grenzend aan de Valmeerstraat (eerste 50 meter) ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Aan de Herderen Bodem' goedgekeurd op 16 januari 1984, in een zone voor open bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 29 juli 2013 niet "volledig gunstig":

" ...

De aanvraag gebeurt om bouwovertradingen op te ruimen voorafgaand aan een aanvraag voor het bekomen van een verkavelingsvergunning. De betreffende percelen situeren zich voor de eerste 50m volgens een BPA uit 1984 in woongebied. De resterende oppervlakte is gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. De opruiming van de zonevreemde constructies (tuinhuisje, vijver, verhardingen..) uit het agrarisch gebied heeft er een betekenisvolle meerwaarde voor de lokale landbouwstructuur. Ter plaatse dient er een voor landbouw bruikbare bouwvoor worden hersteld. Er zullen daar voor het verwijderen residentiële beplanting ook geen compenserende aanplantingen gebeuren die een volwaardig landbouwgebruik beperken. Die moeten gebeuren binnen het woongebied. De reliëfwijziging moet worden uitgevoerd door het verschuiven van grond binnen het perceel. Het bestaande reliëfniveau is nu al hoger dan de rechter aanpalende woning en de landbouwpercelen. Aanvoer van specie van buitenaf wordt dan ook niet aanvaard. Er mag geen afwatering ontstaan naar het aanpalend landbouwgebied. De overwelfde waterloop kan terug open gemaakt worden en dan ook verlegd naar de grens van het woongebied met het agrarisch gebied.

Gelieve mij op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen in dit dossier. Uit dit advies kan geen gunstig advies worden afgeleid voor de toekomstige verkaveling, waarvan geen plannen zijn bijgevoegd ontvangen. De verkaveling (waterbuffer, beplantingen en/of groenscherm) zal zich moeten beperken tot de 50-meter zone van het woongebied.

... "

De provinciale dienst Water en Domeinen adviseert op 23 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

...

Beoordeling van externe adviezen

Overwegende het niet volledig gunstige advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg; dat gesteld wordt dat er geen compenserende heraanplant mag gebeuren in het agrarisch gebied; dat in het woongebied echter onvoldoende ruimte is om de heraanplant te kunnen voorzien; dat de voorgestelde hoogstramfruitboomgaard zich goed inpast in het landschap en gebruikt kan worden als weiland; dat er geen afwatering mag ontstaan naar de aanpalende landbouwpercelen; dat een flauwe talud wordt voorzien; dat hier voldoende ruimte is waar het water de bodem kan indringen; dat er in de huidige toestand meer water zal afvloeien door de sterke helling van het reliëf; dat de verkaveling zich moet beperken tot de 50-meter zone van het

woongebied; dat dit het geval is en dat deze verkaveling in een afzonderlijke vergunningsprocedure zal worden getoetst en beoordeeld;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van het Provinciebestuur van Limburg, Directie Ruimte, Dienst Water en Domeinen;

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen mondelinge of schriftelijke bezwaren werden ingediend.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat de aanvraag het afbreken beoogt van de bestaande woning en het tuinhuisje, het dichtmaken van de vijver en het wijzigen van het reliëf;

Overwegende dat zowel voor het bouwen van de woning als voor het uitvoeren van reliëfwijzigingen verschillende proces-verbalen werden opgesteld inzake bouwoverschrijdingen; dat het de ingebruikname van de vergunde tweewoonst als één woning, het uitbreiden van de woning, het bouwen van twee tuinhuisjes, het aanleggen van een siervijver, het aanleggen van verhardingen en het doorvoeren van een reliëfwijziging betreft;

Overwegende dat een regularisatie van de bestaande bebouwing ruimtelijk niet aanvaard kan worden; dat de bebouwing niet voldoet aan de voorschriften van het geldende BPA; dat de bebouwing zich bovendien niet inpast in de omgeving;

Overwegende dat bijgevolg de sloop van de bestaande woning en het tuinhuisje aanvaard kan worden;

Overwegende dat op 16 september 1999 reeds een weigering stedenbouwkundige vergunning met nr.1999-3095 werd afgeleverd voor de reliëfwijziging; dat deze ruimtelijk niet aanvaard kan worden;

Overwegende dat het reliëf in het voorliggend voorstel zo maximaal mogelijk wordt hersteld; dat hierbij voldoende aandacht wordt besteed aan de aansluiting op de omliggende percelen, alsook aan de waterhuishouding van het gebied; dat de voorgestelde reliëfwijziging aanvaard kan worden;

Overwegende dat met de voorliggende aanvraag de wederrechtelijke toestand hersteld wordt;

Overwegende dat de aanwezige aanplanting op het terrein gerooid moet worden om de reliëfwijziging uit te voeren; dat in de motivatienota wordt voorgesteld een compenserende beplanting van hoogstamfruitbomen uit te voeren;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke milieudienst hieromtrent;

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving.

Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Algemene conclusie

(samenvatting en besluitvorming)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaansbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikbare gedeelte ervan luidt als volgt :

GUNSTIG voor het afbreken van de bestaande woning en het tuinhuisje, het dichtmaken van de vijver en het wijzigen van het reliëf mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan;

- de voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst moeten gevolgd worden.
- de voorwaarden uit het advies van het Provinciebestuur van Limburg, Directie Ruimte, Dienst Water en Domeinen moeten gevolgd worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent, met verwijzing naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 17 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- **het college van burgemeester en schepenen moet per brief op de hoogte worden gebracht van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen,**
- **de voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst moeten gevolgd worden,**
- **de voorwaarden uit het advies van het Provinciebestuur van Limburg, Directie Ruimte, Dienst Water en Domeinen, moeten gevolgd worden,**
- **de openbare weg moet rein gehouden worden in de nabijheid van de bouwwerken en dit ingevolge art.57 van het gemeentelijk politiereglement.**

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Ondertussen verleent het college van burgemeester en schepenen op 21 november 2013 voor dezelfde percelen een voorwaardelijke verkavelingsvergunning voor acht bouwloten. In deze vergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat de verkavelaar de werken zoals vergund op 17 oktober 2013 moet uitvoeren alvorens de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 maart 2014 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de reliëfwijziging en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het afbreken van de woning en twee tuinhuisjes en het dichtmaken van een vijver. Hij adviseert:

“ ...

Ter zake de volgende opmerkingen :

- *Tegen het afbreken van de woning en twee tuinhuisjes en het dichtmaken van een vijver bestaat geen ruimtelijk bezwaar.*
 - *Het betreffen wederrechtelijke constructies, waarvoor een PV werd opgemaakt. De voorgestelde werken beogen deze wederrechtelijke toestand ongedaan te maken.*
 - *De woning is in verregaande mate strijdig met de voorschriften van het BPA (bouwbreedte, bouwdiepte, hoogte vloerpeil), zodat een regularisatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitgesloten is.*
 - *De tuinhuisjes en de vijver bevinden zich in agrarisch gebied en zijn strijdig met de planologische bestemmingsvoorschriften. De opruiming ervan heeft een duidelijke meerwaarde voor de lokale landbouwstructuur.*
- *Ook het wijzigen van het reliëf kan principieel worden aangenomen, in zoverre een wijziging ofwel het oorspronkelijke reliëf zou herstellen ofwel minstens de overdreven en onnatuurlijke ophoging zou ongedaan maken en het nieuw ontworpen reliëf samengaat met / aansluit bij de hoogteligging van de omgevende percelen.*
 - *Het dossier van de aanvraag bevat 3 inplantingsplannen (plan bestaande toestand voor ophoging, plan bestaande toestand na ophoging en plan toekomstige toestand) en 1 plan terreinprofielen.*
De 3 inplantingsplannen zijn onduidelijk in de voorstellingen van het reliëf (peilen hoogtelijnen niet gepreciseerd, tussenliggende hoogtecijfers passen niet,

hoogtelijnen niet met eenzelfde onderling verschil weergegeven). Het referentie 0.00m peil is niet concreet vastgelegd. Het reliëf is niet eenduidig te interpreteren. Het plan 'bestaande toestand na ophoging' (te zeggen de feitelijke huidige toestand) stemt qua aangegeven hoogteligging niet overeen met de gegevens van het digitaal hoogtemodel van het terrein. Belangrijk hierbij is het feit dat aan linkerzijde van het perceel een lagere onverharde doorgangsweg naar achteren aanwezig is, waarlangs mogelijks oppervlaktewater kan afstromen (?) en waarvan het plan geen voorstelling geeft.

Verder verschaft de nota bij de aanvraag geen duidelijkheid over de grondbalans van de uit te voeren werken: de aard en het geplande gebruik van de eventueel te verwijderen grond of materialen, de aard en de herkomst van de eventueel te gebruiken aanvulmaterialen, de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na de werken.

Om de oorspronkelijke hoogteligging van het terrein beter te kunnen inschatten werd het plan 'reconstructie bestaande toestand voor grondophoging (door interpolatie punten opmeting dd. 30 dec. 1991)' gehanteerd, dat bij de voorgaande vergunningsaanvraag was gevoegd (cfr. bovenvermeld besluit bestendige deputatie d.d. 15 maart 2000). Dit plan is wel goed interpreteerbaar, voldoende duidelijk en komt voor aannemelijk voor het oorspronkelijk reliëf ten opzichte van de omringende percelen.

- Het terrein heeft een breedte aan de rooilijn van ca. 105m. Het peil van de voorliggende weg varieert, met als hoogste niveau ter plaatse van het kruispunt met de Albertlaan en naar weerszijden afhellend, ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens ca. 35cm lager en ter hoogte van de westelijke perceelsgrens ca. 30cm lager.
- Het ontwerp 'toekomstige toestand' voorziet de 50m diepe bouwzone uit te voeren op een peil van ca. 50cm boven de weg. Achter de bouwzone zou het perceel grotendeels genivelleerd worden op een peil ca. gelijk aan het niveau van het voormelde kruispunt. Verder worden aan weerszijden van de Vloedgracht over een zone van ca. 6m flauwe taluds voorzien, samen een gracht vormend, die aan voorzijde overgaat naar de voormelde nivellering. Achter deze gracht duidt het inplantingsplan geen concrete gegevens meer aan, hoewel de terreinprofielen 1 en 2 hier nog een ophoging suggereren.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze voorgestelde reliëfwijziging niet aanvaardbaar.
 - o Binnen de 50 meter diepe bouwzone is het voorgestelde maaiveldpeil 50cm hoger dan de weg niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Art.5c bepaalt dat er dient van uitgegaan dat het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Het peil van het gelijkvloers mag maximaal 60cm boven het peil van de voorliggende weg liggen.

Uit het plan oorspronkelijke toestand blijkt (en tevens wordt dit ook in het beroepschrift beweerd) dat het terrein oorspronkelijk niet hoger lag dan de weg en het uit de omgeving afstromende water over het terrein kon afvloeien naar de lager gelegen kom op dit perceel. Het voorgestelde maaiveldpeil in de bouwzone maakt, zonder verdere voorzieningen, deze afvloeiing onmogelijk en verstoort alzo de natuurlijke waterhuishouding in de omgeving.
 - o Achter de 50m diepe bouwzone is het perceel bestemd als agrarisch gebied.
 - Volgens terreinprofiel 1 (linkerzijde perceel) vindt er nog een verdere ophoging plaats tussen de bouwzone en de ligging van de Vloedgracht. Volgens terreinprofiel 2 (rechterzijde perceel) is het voorgestelde maaiveld hier nauwelijks lager dan het thans bestaande, maar wel nog ca. 1m hoger dan het

oorspronkelijke maaiveld. Aan de rechter zijdelingse perceelsgrens blijft een ruim niveauverschil met de naastgelegen akker bestaan, de bestaande talud wordt enkel over een grotere breedte minder steil gemaakt. Vanuit landschappelijk en landbouwkundig oogpunt kan deze feitelijke regularisatie van de eerdere ophoging niet worden aangenomen.

- Uit het digitaal hoogtemodel blijkt duidelijk dat ook achter de Vloedgracht aan rechterzijde nog ophogingen werden uitgevoerd. Huidige aanvraag stelt ter zake geen aanpassingen voor.

- De inhoudelijke bezwaren van het beroepschrift werden hoger vermeld. Enkel het bezwaar betreffende het aspect waterberging is stedenbouwkundig relevant. In casu blijkt dat de voorgestelde reliëfwijziging niet aanvaardbaar is. Buiten voorgaande beoordeling kan worden gesteld dat de argumenten die aangevoerd worden om het behoud van de bestaande villa te bepleiten, niet prevaleren ten opzichte van het opruimen van deze wederrechtelijke toestand.

Het beroep kan gedeeltelijk worden ingewilligd.

- De reliëfwijziging zoals voorgesteld kan niet worden aangenomen. Enkel een aangepaste uitvoering, die meer rekening houdt met de oorspronkelijke toestand en de aanpalende percelen, is ter plaatse aanvaardbaar. Hiervoor zijn gewijzigde plannen noodzakelijk.
 - Het afbreken van de woning en twee tuinhuisjes en het dichtmaken van een vijver komen wel voor vergunning in aanmerking.
- ...

Op 11 maart 2014 vindt de hoorzitting plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meldt met een brief van 18 maart 2014 het volgende aan de tussenkommende partij:

“ ...

De deputatie heeft bovenvermeld beroep onderzocht.

Uit dit onderzoek is gebleken dat een vergunning in overweging kan genomen worden indien de plannen inzake het nieuw ontworpen reliëf worden aangepast.

- In toepassing van de voorschriften van het BPA kan in de 50m-diepe bouwzone het nieuwe maaiveld maximaal tot een peil van de 45cm boven de voorliggende weg worden aangevuld.
- In het achterliggende agrarisch gebied kan geen ophoging worden aangenomen, en moet het oorspronkelijke reliëf voor de wederrechtelijke ophogingen maximaal mogelijk worden hersteld.

De overgangszone tussen het nieuwe maaiveld in de bouwzone en het oorspronkelijk reliëf moet zo beperkt mogelijk worden gehouden.

Inzake het oorspronkelijke reliëf moet worden uitgegaan van de hoogteligging van de omgeving, op basis van het digitaal hoogtemodel.

Deze gewijzigde plannen moeten mij, **uiterlijk aanstaande maandag 24 maart 2014**, in viervoud toegestuurd worden waarna ze voor beslissing aan de deputatie zullen voorgelegd worden.

“ ...

De gewijzigde plannen worden met een brief van 21 maart 2014 aan de verwerende partij bezorgd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 24 maart 2014 een nieuwe nota op:

“
...

BESPREKING

Na de hoorzitting van 11 maart jl. besliste de deputatie dat de vergunning kan worden verleend mits voorwaarden betreffende de reliëfwijziging zouden worden opgelegd.

Gezien de beoogde reliëfwijziging specifiek het herstel van het oorspronkelijke reliëf moet realiseren en de voorliggende plannen ter zake geen correcte voorstelling gaven, was het noodzakelijk aangepaste plannen te vragen.

De inmiddels bijgebrachte plannen stellen een aangepaste uitvoering voor en herstellen op een maximaal haalbare wijze de oorspronkelijke ruimte voor water in dit gebied.

Inzake de afwerking van het terrein worden de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen overgenomen en beperkt aangepast (ten gevolge van de gewijzigde uitvoering).

De voorgestelde eindtoestand houdt uit landschappelijk oogpunt een aanvaardbare uitvoering in.

Mits het opleggen van de nodige voorwaarden kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en is het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

VOORSTEL

Aan de opmerkingen van de deputatie werd tegemoet gekomen.

Hierbij vindt u voor ondertekening het ontwerp van besluit tot inwilliging van het beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt vernietigd.

Evenwel wordt aan N.V. Publi Sport Invest, Bunzingpad 11, 3620 Lanaken een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken, onder voorwaarden dat

- de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen, van 23 augustus 2013 strikt worden nageleefd;*
- de voorwaarden in het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst van 12 augustus 2013 strikt worden nageleefd, met uitzondering van de voorgestelde hoogstamboomgaard (samengesteld uit 4 rijen) achter de 50m woonzone, maar met behoud van de aanplanting van 6 solitaire bomen in de achterste hoek van perceel 62d en op perceel 58c en van een afboordende haag rondom het volledige terrein; dat in de plaats van deze voorgestelde hoogstamboomgaard er twee rijen hoogstam fruitbomen -in streekeigen oude soorten- worden aangeplant, de eerste rij op 55m achter de rooilijn met de Romeinseweg, de tweede rij op 63m achter deze rooilijn; dat deze bomen in driehoeksverband tot elkaar en tot de bomen in de tuinen van de bouwloten worden geplant; dat de eerste rij moet bestaan uit een combinatie van pruim, kers, appel en okkernoot, en de tweede rij (in totaal 9 bomen) uit een combinatie van pruim, perzik en kweeper;*
- het nieuwe maaiveld vanaf 50m achter de rooilijn wordt uitgevoerd met een bovenlaag van (aanwezige) teelaarde, minimum 30cm dik; en deze bovenlaag wordt ingezaaid om als grasland/hooiland te kunnen dienen;*

- *binnen de 50m diepe bouwkavels het peil van nieuwe maaiveld niet hoger reikt dan max. 45cm boven het peil van de voorliggende weg.*

...

De verwerende partij beslist op 3 april 2014 om het beroep in te willigen, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2013 te vernietigen en aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden “voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken inzake de reliëfwijziging”. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat een beroep werd ingesteld tegen een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een woning en tuinhuis, het dichtmaken van een vijver en het wijzigen van het reliëf, op een perceel gelegen aan de Romeinseweg te Herderen, Riemst;

Overwegende dat in de bij de aanvraag gevoegde motivatienota gesteld wordt dat de aanvraag gebeurt ter regularisatie van eerder in een PV vastgestelde overtredingen, en tevens met het oog op het aanvragen van een verkavelingsvergunning;

dat de werken verder in hoofdzaak toegelicht worden als volgt :

- *ter plaatse van de overwelfde waterloop wordt een gracht voorzien over de breedte van het terrein, onderbroken aan de perceelsgrenzen om afloop te vermijden;*
- *de reliëfwijziging op het gedeelte woongebied wordt zoveel mogelijk vlak gehouden, rekening houdende met de oorspronkelijke toestand en de aansluiting op de aangrenzende percelen;*
- *aan de rechterzijde van het perceel wordt de bestaande talud over een grotere breedte afgevlakt;*
- *er wordt voorzien in een natuurlijk opvangbekken op het perceel (in een “middenkom”);*
- *door de aanzienlijke grondwerken is het nodig de bestaande begroeiing grotendeels te verwijderen; er wordt uitgegaan van een compenserende aanplanting met hoogstammige fruitbomen in het achtergelegen landbouwgebied;*

Overwegende dat het beroepschrift in hoofdzaak de navolgende bezwaren betreft :

- *het slopen van deze deugdelijke, grote villa is pure verspilling van grondstoffen en hoogkwalitatieve materialen;*
- *mits de nodige aanpassingswerken en goede wil kan het gebouw in overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften;*
- *er wordt niet ingezien waarom na zoveel tijd de onbebouwde achterliggende tuin nog moet veranderd worden;*
deze diepe tuin is bij hevige regenval en onweders dienstig als opvangbekken voor het afstromende water van de hoger gelegen omgeving; beroepers vragen vanuit water-veiligheidsoverwegingen hieraan niets te veranderen; het goed is een echt eco-systeem geworden;
- *bouwtechnisch is de volledige afbraak een moeilijk uit te voeren klus, niet te verantwoorden uit oogpunt van de mogelijkheid tot transformeren;*
- *het terrein werd aangevuld met divers bouwafval en zal eerst moeten gesaneerd worden;*

- d.d. 21 november 2013 is er reeds een nieuwe verkavelingsvergunning verleend; er hangen momenteel tegelijkertijd twee aanplakkingen, nl. mededeling stedenbouwkundige vergunning en mededeling verkavelingsvergunning;
- de hoofdwaterleiding die de contreien van drinkwater voorziet bevindt zich in de ondergrond van kwestieus perceel (aan één zijde langs het woonhuis); beroepers maken zich zorgen over hun veiligheid indien deze leiding geraakt wordt tijdens de uitvoering van de werken;

Overwegende dat overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de voorgestelde werken grotendeels gesitueerd zijn in een agrarisch gebied en voor een beperkt deel in een woongebied met landelijk karakter (50m diep ten opzichte van de Valmeerstraat);

...

Overwegende dat voor het perceelsdeel grenzend aan de Romeinseweg (eerste 50 m) het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Aan de Herderen Bodem', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16 januari 1984, geldt; dat het bestemmingsplan van dit BPA hier de bouwmogelijkheden van een zone voor open bebouwing voorziet, verder gespecificeerd met de aanduiding 1Z (art.5);

dat voor dit percelendeel op 21 november 2013 door het college van burgemeester en schepenen een verkavelings-vergunning voor 8 bouwloten werd verleend;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunning kan worden verleend indien het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat volgens de watertoetskaarten het terrein gesitueerd is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat het rechts naastgelegen perceel (kadastraal nr.47b, niet opgehoogd) gesitueerd is in effectief overstromingsgevoelig gebied; dat de omgeving afstroomt naar de Vloedgracht, een ingebuisde waterloop 2^{de} categorie beheerd door de Provincie Limburg, en die het perceel dwars op circa 85m achter de rooilijn; dat door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een voorwaardelijk gunstig wateradvies werd verleend;

Overwegende dat door het Departement Landbouw en Visserij, dienst Duurzame Landbouwwontwikkeling geen volledig gunstig advies werd verleend; dat het perceelsdeel achter de bouwzone gesitueerd is in herbevestigd agrarisch gebied; dat de opruiming van zonevreemde constructies (tuinhuisje, vijver, verhardingen) uit het agrarisch gebied een duidelijke meerwaarde heeft voor de lokale landbouwstructuur; dat compenserende aanplantingen voor het verwijderen van residentiële beplanting, die een volwaardig landbouwgebruik beperken, niet aanvaard worden en binnen het woongebied moeten gebeuren; dat de reliëfwijziging geen aanleiding mag geven tot afwatering naar het aanpalend landbouwgebied;

Overwegende dat door de gemeentelijke milieudienst een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat tegen het afbreken van de woning en twee tuinhuisjes en het dichtmaken van een vijver geen ruimtelijk bezwaar bestaat; dat deze constructies wederrechtelijke werken betreffen, waarvoor een PV werd opgemaakt; dat het aangevraagde beoogt een einde te stellen aan deze wederrechtelijke toestand;

dat de woning in verregaande mate strijdig is met de voorschriften van het BPA (bouwbreedte, bouwdiepte, hoogte vloerpeil), zodat een regularisatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitgesloten is;

dat de tuinhuisjes en de vijver zich in agrarisch gebied bevinden en strijdig zijn met de planologische bestemmingsvoorschriften; dat volgens het advies van de dienst Duurzame Landbouwonwikkeling de opruiming ervan een duidelijke meerwaarde heeft voor de lokale landbouwstructuur;

Overwegende dat ook het wijzigen van het reliëf principieel kan worden aangenomen, in zoverre een wijziging ofwel het oorspronkelijke reliëf zou herstellen ofwel minstens de overdreven en onnatuurlijke ophoging zou ongedaan maken en het nieuw ontworpen reliëf samengaat met de hoogteligging van de omgevende percelen;

Overwegende dat het dossier van de aanvraag 3 inplantingsplannen bevat (plan bestaande toestand voor ophoging, plan bestaande toestand na ophoging en plan toekomstige toestand) en 1 plan terreinprofielen;

dat de 3 inplantingsplannen onduidelijk zijn in de voorstellingen van het reliëf (peilen hoogtelijnen niet gepreciseerd, tussenliggende hoogtecijfers passen niet, hoogtelijnen niet met eenzelfde onderling verschil weergegeven); dat een referentie peil niet concreet is vastgelegd; dat het reliëf niet eenduidig te interpreteren is;

dat het plan 'bestaande toestand na ophoging' (te zeggen de feitelijke huidige toestand) qua aangegeven hoogteligging niet overeenstemt met de gegevens van het digitaal hoogtemodel van het terrein; dat hierbij belangrijk is het feit dat aan linkerzijde van het perceel een lagere doorgang naar achteren aanwezig is, waarlangs mogelijks oppervlaktewater kan afstromen (?) en waarvan het plan geen voorstelling geeft;

dat verder de nota bij de aanvraag geen duidelijkheid verschaft over de grondbalans van de uit te voeren werken: de aard en het geplande gebruik van de eventueel te verwijderen grond of materialen, de aard en de herkomst van de eventueel te gebruiken aanvulmaterialen, de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na de werken;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat om de oorspronkelijke hoogteligging van het terrein correct te kunnen inschatten, het Digitaal Hoogte Model-plan (Vlaamse Hydrografische Atlas) werd gehanteerd; dat dit plan een duidelijke voorstelling van het oorspronkelijke reliëf in de omgeving geeft; dat meer bepaald westwaarts naast kwestieus terrein twee lager gelegen gebieden samenkomen: het ene gebied een circa 100m brede zone ongeveer samenvallend met het tracé van de Vloedgracht, het andere gebied een zonk in de landbouwzone tussen de Romeinseweg en de achtergelegen ruilverkavelingsweg; dat vanaf dit samenkomen het dal van de ruime omgeving (tussen Herderen-centrum en de akkers richting Val-Meer) boven het tracé van de Vloedgracht gesitueerd is; dat dit dalgebied in hoogte afloopt richting Riemst (cfr. afstroming van de Vloedgracht); dat de percelen met de bebouwing aan weerszijden van de Valmeerstraat een opgehoogde zone dwars over dit dal vormen;

Overwegende dat het inplantingsplannen' bestaande toestand voor ophoging' geen juiste voorstelling geeft van het authentieke oorspronkelijke reliëf over het perceel; dat dit plan een afhellend maaiveld naar het westwaarts langsegelegen perceel voorstelt; dat dit foutief plan bijgevolg ook niet als een relevant integrerend deel aan het besluit van deputatie kan worden gehecht;

Overwegende dat verder blijkt dat in de huidige toestand met de gerealiseerde ophoging het oorspronkelijke dal wordt verstoord; dat specifiek met de talud, die aan rechterzijde

van het perceel werd aangelegd, een waterdam werd opgeworpen tegen het afstromend water; dat de rechts naastgelegen akker (kadastraal nr.47b) een lagere zone geworden is en dus als opvangbekken voor het uit de opgeving afstromende water fungeert;

Overwegende dat het terrein aan de rooilijn een breedte van circa 105m heeft; dat het peil van de voorliggende weg varieert, met als hoogste niveau ter plaatse van het kruispunt met de Albertlaan en naar weerszijden afhellend, ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens ca. 30cm lager en ter hoogte van de westelijke perceelsgrens circa 40cm lager; dat het ontwerp 'toekomstige toestand' de 50m diepe bouwzone voorziet uit te voeren op een peil van circa 50cm boven de weg; dat achter de bouwzone het perceel grotendeels genivelleerd zou worden op een peil ca. gelijk aan het niveau van het voormelde kruispunt; dat verder aan weerszijden van de Vloedgracht over een zone van circa 6m flauwe taluds worden voorzien, samen een gracht vormend, die aan voorzijde overgaat naar de voormelde nivellering; dat achter deze gracht het inplantingsplan geen concrete gegevens meer aanduidt, hoewel de terreinprofielen 1 en 2 hier nog een ophoging suggereren;

Overwegende dat vanuit ruimtelijk oogpunt deze voorgestelde reliëfwijziging niet aanvaardbaar is;

dat binnen de 50 meter diepe bouwzone het voorgestelde maaiveldpeil 50cm hoger dan de weg niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA;

dat artikel 4e van de stedenbouwkundige voorschriften onder meer bepaalt dat aanvullingen van meer dan 45cm hoogte verboden zijn in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen;

dat artikel 5c bepaalt dat er dient van uitgegaan dat het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt; dat het peil van het gelijkvloers maximaal 60cm boven het peil van de voorliggende weg mag liggen;

dat achter de 50m diepe bouwzone het perceel bestemd is als agrarisch gebied; dat volgens terreinprofiel 1 (linkerzijde perceel) er nog een verdere ophoging plaatsvindt tussen de bouwzone en de ligging van de Vloedgracht; dat volgens terreinprofiel 2 (rechterzijde perceel) het voorgestelde maaiveld hier nauwelijks lager is dan het thans bestaande, maar wel nog circa 1,50m hoger dan het oorspronkelijke maaiveld; dat aan de rechter zijdelingse perceelsgrens een ruim niveauverschil met de naastgelegen akker blijft bestaan; dat de hier bestaande talud enkel over een grotere breedte minder steil wordt gemaakt;

dat uit het Digitaal Hoogte Model-plan duidelijk blijkt dat ook achter de Vloedgracht aan rechterzijde nog ophogingen werden uitgevoerd; dat huidige aanvraag ter zake geen aanpassingen voorstelt;

dat vanuit landschappelijk en landbouwkundig oogpunt deze feitelijke regularisatie van de eerdere ophoging niet kan worden aangenomen; dat er geen aanleiding bestaat die de ophoging van de landbouwgrond verantwoordt; dat bovendien deze ophoging in het oorspronkelijke dal een aanzienlijk volume voor mogelijke waterberging inneemt;

Overwegende dat de inhoudelijke bezwaren van het beroepschrift hoger werden vermeld; dat enkel het bezwaar betreffende het aspect waterberging stedenbouwkundig relevant is; dat uit voorgaande blijkt dat de voorgestelde reliëfwijziging niet aanvaardbaar is; dat buiten de hierboven geformuleerde overwegingen nog kan worden gesteld dat de argumenten die aangevoerd worden om het behoud van de bestaande villa te bepleiten, niet prevaleren ten opzichte van het opruimen van deze wederrechtelijke toestand;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat binnen de bouwzone enkel een ophoging tot maximaal 45cm boven het peil van de weg kan worden aangenomen, overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften in art. 4e van het BPA en in art. 3.1 van de verkavelingsvoorschriften; dat in het achtergelegen agrarisch gebied enkel het maximaal herstel van het oorspronkelijke reliëf -het dal- kan worden nagestreefd;

Overwegende dat na de hoorzitting door aanvrager gewijzigde plannen (plattegrond en terreinprofielen) voor het ontwerp toekomstige toestand werden bijgebracht;
dat als voornaamste aanpassingen kunnen worden vermeld :

- de hoogtepeilen worden in de peilen TAW aangeduid; het aangegeven hoogtepeil 100.70m TAW op het kruispunt Romeinseweg-Albertlaan kan als duidelijk referentiepunt worden aangenomen; ook de hoogtepeilen in de achtertuinen van de woningen langs de Valmeerstraat worden perceelsgewijs aangeduid; als onderlayer wordt ook de vergunde verkaveling voorgesteld;
- in de 50m diepe bouwzone ten opzichte van de Romeinseweg wordt het terrein 45cm boven het peil van de weg voorzien, met dezelfde glooiing als het langsprofiel van de weg; het hoogtepeil varieert hier rond 101.00m TAW;
- in het achterliggende agrarisch gebied wordt het maaiveld komvormig verlaagd, tot op een peil 99.00m TAW, aansluitend bij de laagste zone op de rechts naastgelegen akker (kadastraal perceel nr. 47B);
- deze kom wordt concreet gedimensioneerd,
 - ten opzichte van straatzijde met de hoogtelijn 100.00m TAW op 60m achter de rooilijn en met de hoogtelijn 99.00m TAW op 70m achter de rooilijn;
 - ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens met de hoogtelijn 100.00m TAW op 15m van deze perceelsgrens en met de hoogtelijn 99.00m TAW op 25m van deze perceelsgrens;
 - ten opzichte van de achter gelegen percelen (nrs. 84D2, 64L en 63B) met de hoogtelijn 101.00m TAW op 5m van en evenwijdig met deze perceelsgrens en verderop aansluitend op dit bestaande hoogtepeil aan de rechter perceelsgrens, met de hoogtelijn 100.00m TAW op 13m evenwijdig met voormelde hoogtelijn en met de hoogtelijn 99.00m TAW op 25m evenwijdig met voormelde hoogtelijn;

Overwegende dat dit gewijzigd ontwerp toekomstige toestand tegemoet komt aan de voormelde beoordeling van de deputatie;

dat de voorgestelde ophoging van de 50m diepe bouwzone tot een niveau beperkt hoger dan de voorliggende weg niet strijdig is met de ter plaatse van toepassing zijnde voorschriften en ruimtelijk kan worden aangenomen;

dat in het achtergelegen agrarisch gebied op maximaal haalbare wijze aangesloten wordt bij het huidige maaiveld van de rechts naastgelegen akker (kadastraal perceel nr. 47B) en de oorspronkelijke ruimte voor water in dit gebied maximaal wordt hersteld; dat de ontworpen kom op het terrein met zachte hellingen aansluit op het voorgestelde peil van de bouwkavels in de verkaveling (2m helling op 20m afstand) alsook op de achtertuinen bij de woningen langs de Valmeerstraat (over afstand van 15m aansluitende hoogte aangehouden en vervolgens 1m helling op 10m afstand); dat aan achterzijde de helling aansluit op het bestaande reliëf volgens de voorstelling van het Digitaal Hoogte Modelplan; dat dit ontworpen reliëf ruimtelijk aanvaardbaar is;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planaanpassingen het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat dit gewijzigd ontwerp toekomstige toestand enkel betrekking heeft op kennelijk toekomstige zaken en er enkel op gericht is aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigt;

Overwegende dat inzake de afwerking van het terrein de deputatie zich principieel aansluit bij de uitvoering zoals bepaald in de voorwaarden van de vergunning van het college van burgemeester en schepenen, met name de voorwaarde dat de voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst moeten gevolgd worden; dat uit oogpunt van de zorgplicht -opgenomen in het natuurdecreet- een dergelijke afwerking een afdoende compensatie biedt;

dat deze voorwaarden voor de toekomstige bouwloten in de verkaveling ongewijzigd kunnen gehandhaafd blijven;

dat voor de afwerking in het agrarisch gebied deels een aangepaste uitvoering noodzakelijk is, om reden dat de aanplanting van fruitbomen in een wateropvangbekken geen slaagkansen heeft;

dat er twee rijen hoogstam fruitbomen -in streekeigen oude soorten- moeten worden aangeplant, de eerste rij op 55m achter de rooilijn met de Romeinseweg, de tweede rij op 63m achter deze rooilijn; dat deze bomen in driehoeksverband tot elkaar en tot de bomen in de tuinen van de bouwloten moeten worden geplant; dat de eerste rij moet bestaan uit een combinatie van pruim, kers, appel en okkernoot, en de tweede rij (in totaal 9 bomen) uit een combinatie van pruim, perzik en kweepeer;

dat verder de voorwaarden inzake de aanplanting van enkele solitaire bomen met 3 lindes en 3 eiken of essen in de achterste hoek van perceel 62d en 58c, het afboorden van een volledige terrein met een haag en de aansluitend geciteerde algemene bepalingen in het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst wel ongewijzigd van toepassing kunnen blijven;

dat hierbij aanvullend het nieuwe maaiveld moet worden uitgevoerd met een bovenlaag van (aanwezige) teelaarde, minimum 30cm dik, en deze bovenlaag moet worden ingezaaid om als graasland/hooiland te kunnen dienen;

Overwegende dat een dergelijke eindtoestand ook uit landschappelijk oogpunt een aanvaardbare uitvoering inhoudt;

dat bijgevolg, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd;

dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning moet worden vernietigd;

dat evenwel aan N.V. Publi Sport Invest een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor de reliëfwijziging onder de voorwaarden dat :

- de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen, van 23 augustus 2013 strikt worden nageleefd;*
- de voorwaarden in het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst van 12 augustus 2013 strikt worden nageleefd, met uitzondering van de voorgestelde hoogstamboomgaard (samengesteld uit 4 rijen) achter de 50m woonzone, maar met behoud van de aanplanting van 6 solitaire bomen in de achterste hoek van perceel 62d en op perceel 58c en van een afboordende haag rondom het volledige terrein; dat in de plaats van deze voorgestelde hoogstamboomgaard er twee rijen hoogstam fruitbomen -in streekeigen oude soorten- worden aangeplant, de eerste rij op 55m*

achter de rooilijn met de Romeinseweg, de tweede rij op 63m achter deze rooilijn; dat deze bomen in driehoeksverband tot elkaar en tot de bomen in de tuinen van de bouwloten worden geplant; dat de eerste rij moet bestaan uit een combinatie van pruim, kers, appel en okkernoot, en de tweede rij (in totaal 9 bomen) uit een combinatie van pruim, perzik en kweepeer;

- het nieuwe maaiveld vanaf 50m achter de rooilijn wordt uitgevoerd met een bovenlaag van (aanwezige) teelaarde, minimum 30cm dik; en deze bovenlaag wordt ingezaaid om als graasland/hooiland te kunnen dienen;*
- binnen de 50m diepe bouwkavels het peil van nieuwe maaiveld niet hoger reikt dan maximum 45cm boven het peil van de voorliggende weg;*

...

BESLUIT

Artikel 1 Het door Jans - Hansen en buurtbewoners ingesteld beroep wordt ingewilligd..

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan N.V. Publi Sport Invest , Bunzingpad 11, 3620 Lanaken wordt vernietigd.

Evenwel wordt aan N.V. Publi Sport Invest, Bunzingpad 11, 3620 Lanaken een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken inzake de reliëfwijziging en onder de voorwaarden dat :

- de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen, van 23 augustus 2013 strikt worden nageleefd;*
- de voorwaarden in het advies van de gemeentelijke dienst Milieu Riemst van 12 augustus 2013 strikt worden nageleefd, met uitzondering van de voorgestelde hoogstamboomgaard (samengesteld uit 4 rijen) achter de 50m woonzone maar met behoud van de aanplanting van 6 solitaire bomen in de achterste hoek van perceel 62d en op perceel 58c en van een afboordende haag rondom het volledige terrein; dat in de plaats van deze voorgestelde hoogstamboomgaard er twee rijen hoogstam fruitbomen -in streekeigen oude soorten- worden aangeplant, de eerste rij op 55m achter de rooilijn met de Romeinseweg, de tweede rij op 63m achter deze rooilijn; dat deze bomen in driehoeksverband tot elkaar en tot de bomen in de tuinen van de bouwloten worden geplant; dat de eerste rij moet bestaan uit een combinatie van pruim, kers, appel en okkernoot, en de tweede rij (in totaal 9 bomen) uit een combinatie van pruim, perzik en kweepeer;*
- het nieuwe maaiveld vanaf 50m achter de rooilijn wordt uitgevoerd met een bovenlaag van (aanwezige) teelaarde, minimum 30cm dik; en deze bovenlaag wordt ingezaaid om als graasland/hooiland te kunnen dienen;*
- binnen de 50m diepe bouwkavels het peil van nieuwe maaiveld niet hoger reikt dan maximum 45cm boven het peil van de voorliggende weg.*

Deze stedenbouwkundige vergunning treedt in de plaats van de stedenbouwkundige vergunning nr.2013-099 verleend bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van gemeente Riemst van 17 oktober 2013 over kwestieuze vergunningsaanvraag.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij in de onmiddellijke omgeving wonen van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en als omwonenden een rechtstreeks belang hebben bij het aanvechten van de bestreden beslissing.

Zij stellen dat de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving van hun woningen op ingrijpende wijze dreigt gewijzigd te worden door de gevraagde reliëfwijzigingen waarbij gevaar voor overstroming ontstaat. Zij wijzen ook op het gevaar voor de veiligheid tijdens de uitvoering van de werken en wegens onvoldoende waterberging voor de omgeving, zoals aangehaald in hun bezwaarschrift naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

2.

De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning die het college van burgemeester en schepenen op 21 november 2013 aan de tussenkomende partij onder voorwaarden heeft verleend voor het verkavelen van de betrokken percelen in zes loten voor halfopen bebouwing en twee loten voor open bebouwing, niet hebben bestreden en dat deze verkavelingsvergunning inmiddels definitief en onaantastbaar is geworden.

De verzoekende partijen verliezen volgens de verwerende partij hierdoor het actueel belang bij hun vordering tot vernietiging. Het beroep moet als onontvankelijk worden afgewezen.

3.

Ook de tussenkomende partij wijst op de definitief geworden verkavelingsvergunning en stelt dat de verzoekende partijen hierdoor geen actueel belang meer hebben en dat het beroep onontvankelijk verklaard moet worden.

De tussenkomende partij wijst er ook op dat de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing, juist werd ingediend ter voorbereiding van het indienen van de verkavelingsvergunning.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat uit het oog wordt verloren dat de verkavelingsvergunning werd verleend onder de voorwaarde dat de werken van de in eerste aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning van 17 oktober 2013 uitgevoerd moeten worden alvorens de verkaveling uitgevoerd kan worden en dat het dus slechts gaat om een voorwaardelijke verkavelingsvergunning.

De voorwaarde zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning kan volgens de verzoekende partijen echter niet meer worden uitgevoerd omdat de stedenbouwkundige vergunning van 17 oktober 2013 werd vernietigd door de bestreden beslissing. De verkavelingsvergunning kan daardoor bezwaarlijk als “definitief en onaantastbaar” beschouwd worden. Het lot van de verkavelingsvergunning is afhankelijk van de stedenbouwkundige vergunning, zodat slechts over de verkavelingsvergunning kan worden geoordeeld nadat op definitieve wijze is beslist over de stedenbouwkundige vergunning.

De verwijzingen naar de arresten van de Raad zouden ten slotte niet ter zake doen, aangezien in deze arresten werd geoordeeld over bestreden verkavelingsvergunningen terwijl inmiddels een definitieve stedenbouwkundige vergunning was verleend op basis van de bestreden verkavelingsvergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

Het wordt niet betwist dat met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van het reliëf van de betrokken percelen. Evenmin wordt betwist dat de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn naast en tegenover de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen steunen hun belang op de omstandigheid dat door de reliëfwijzigingen de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving van hun woningen op ingrijpende wijze gewijzigd dreigt te worden, waarbij gevaar voor overstroming bestaat of kan ontstaan.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat de aangevraagde reliëfwijziging een invloed kan hebben op de plaatselijke waterhuishouding. In het licht van de feitelijke gegevens van het dossier is de vrees voor overstroming of gebrek aan waterbergende plaats, voldoende aannemelijk gemaakt.

3.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partijen niet meer over een actueel belang bij de voorliggende vordering beschikken omdat zij de verkavelingsvergunning die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst inmiddels op 21 november 2013 aan de tussenkomende partij onder voorwaarden had verleend voor de betrokken percelen, niet hebben bestreden en deze verkavelingsvergunning inmiddels definitief en onaantastbaar is geworden. Zij verwijzen hiervoor naar bestaande rechtspraak van de Raad.

De rechtspraak van de Raad waarnaar de verwerende en tussenkomende partij verwijzen, heeft evenwel betrekking op de situatie waarin een partij een verkavelingsvergunning bestrijdt maar nalaat om een nadien verleende stedenbouwkundige vergunning (voor hetzelfde perceel) aan te vechten.

De thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft echter geen uitvoering aan de op 21 november 2013 verleende verkavelingsvergunning, maar dient daarentegen om de percelen voor te bereiden voor de verkaveling. De verkaveling werd bovendien verleend onder voorwaarden en deze voorwaarden hebben juist betrekking op de alhier bestreden stedenbouwkundige vergunning.

De Raad is van oordeel dat in die omstandigheden de hinder en nadelen die de verzoekende partijen aanhalen, met name de vrees voor een ingrijpende wijziging van de waterhuishouding en gevaar voor overstroming, voldoende los staan van de verkavelingsvergunning, zodat niet geoordeeld kan worden dat de verzoekende partijen niet meer zouden beschikken over een actueel belang omdat zij geen beroep hebben ingesteld tegen de op 21 november 2013 verleende voorwaardelijke verkavelingsvergunning.

4.

De verzoekende partijen beschikken dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van “*substantiële vormvereisten*”.

Zij stellen dat, hoewel de aanvraag werd ingediend door mevrouw L. VALKENEERS in naam van de tussenkomende partij, deze niet door haar maar wel door de heer Harry VALKENEERS werd ondertekend. Het blijkt dus niet of en zo ja wie van beiden gemachtigd was om de aanvraag in te dienen namens de tussenkomende partij.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat het middel geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en evenmin van de wijze waarop de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden. Het blijkt niet welke substantiële vormvereisten de verzoekende partijen voor ogen hebben. Het middel voldoet niet aan artikel 11, tweede lid 7°, a en b Procedurebesluit en is dus onontvankelijk.

Ten tweede stelt de verwerende partij dat het niet duidelijk is welk nadeel de verzoekende partijen door deze beweerde onregelmatigheid zouden lijden en welk voordeel de verzoekende partijen zouden bekomen ingevolge een vernietiging van de bestreden beslissing op deze grond. Het middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang.

Ten derde werpt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen ook niet aannemelijk maken dat de handtekening vermeld op de laatste bladzijde van het aanvraagformulier niet toebehoort aan mevrouw L. VALKENEERS.

3.

Ook de tussenkomenende partij stelt dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen op geen enkele manier omschrijven welke norm wordt overtreden waardoor er sprake zou zijn van een substantiële vormvereiste.

Er kan volgens de tussenkomenende partij bovendien alleen maar worden vastgesteld dat de aanvraag is ingediend door haarzelf. Het komt aan de tussenkomenende partij toe om te reageren indien zou blijken dat zij niet vertegenwoordigd is door een persoon die niet beschikt over een machtiging. Dit is echter niet gebeurd.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de tussenkomenende partij niet betwist dat de handtekening onder de aanvraag deze is van de heer Harry VALKENEERS en evenmin aantoont dat deze gemachtigd was om de tussenkomenende partij te vertegenwoordigen.

Het is dus niet duidelijk of de tussenkomenende partij op regelmatige wijze is vertegenwoordigd of de aanvraag op regelmatige wijze en in overeenstemming met de vennootschapswetgeving is ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11, eerste lid, 7° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift ingediend bij de Raad een omschrijving bevat van de geschonden geachte, regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

In samenlezing met artikel 4.8.2, tweede lid VCRO volgt uit het voorgaande dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift middelen moeten ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid én wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Een middel waarin enkel een "onregelmatigheid" wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, kan niet onontvankelijk worden bevonden.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat de aanvraag werd ingediend door mevrouw L. VALKENEERS in naam van de tussenkomenende partij, maar deze niet door haar maar wel door de heer Harry VALKENEERS werd ondertekend. Het blijkt volgens de verzoekende partijen niet of en wie van beiden gemachtigd was om de aanvraag in te dienen namens de tussenkomenende partij noch of de tussenkomenende partij op regelmatige wijze is vertegenwoordigd.

Samen met de verwerende en tussenkomende partij stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen de schending inroepen van “substantiële vormvereisten”, zonder te verduidelijken welke vormvereisten zij precies bedoelen. Het is de Raad niet duidelijk welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur de verzoekende partijen in dit middel geschonden achten. Evenmin omschrijven de verzoekende partijen op welke wijze deze vormvereisten dan wel zouden worden geschonden.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota plots verwijzen naar de “vennootschapswetgeving”, echter opnieuw zonder aanduiding van een concrete bepaling, kan de tekortkoming aan duidelijkheid niet herstellen.

Of en in welke mate de verzoekende partijen bij dit middel belang hebben, dient dan ook niet verder onderzocht te worden. De Raad merkt trouwens op dat er niet betwist wordt dat de tussenkomende partij de aanvrager is van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken, van de rechten van verdediging en van “substantiële vormvereiste”. De verzoekende partijen voeren ook bevoegdheidsoverschrijding aan.

1.1.

De verzoekende partijen stellen dat zij geen tegenspraak hebben kunnen voeren en geen grieven hebben kunnen uiten over de gewijzigde plannen voor het ontwerp ‘toekomstige toestand’ die de tussenkomende partij na de hoorzitting heeft voorgelegd. Hierdoor zijn volgens de verzoekende partijen hun rechten van verdediging geschonden.

Met verwijzing naar artikel 4.3.1, §1 VCRO stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag net een ingrijpende reliëfwijziging op de betrokken percelen als voorwerp had, zodat dit geen bijkomende kwestie betreft maar integendeel de essentie zelf van de aanvraag betreft.

De verzoekende partijen wijzen er vervolgens op dat in de bestreden beslissing werd geoordeeld dat de inplantingsplannen zoals ingediend door de tussenkomende partij tal van onduidelijkheden en leemten en zelfs foutieve voorstellingen van zaken bevatten, in het bijzonder wat de weergave van de oorspronkelijke toestand betreft, in die mate dat ze niet aanvaardbaar werden geacht en dat ze niet als een relevant integrerend deel aan de beslissing van de verwerende partij konden worden gehecht, zodat het voor de verwerende partij onmogelijk was om op basis van deze plannen een vergunning te verlenen.

Zij betogen dat, in het licht van artikel 4.3.1, §1 VCRO, de verwerende partij in de bestreden beslissing geenszins verantwoordt hoe de oorspronkelijke plannen en de initieel voorgestelde reliëfwijziging, die door de verwerende partij als foutief en onaanvaardbaar werden aangemerkt, mits een loutere “aanpassing die slechts betrekking zou hebben op kennelijk bijkomstige zaken” tegemoet komt aan de kritiek van de verwerende partij.

Volgens de verzoekende partijen bepaalt artikel 4.3.1 VCRO duidelijk dat het opleggen van een beperkte aanpassing van de plannen niet kan dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Op grond van de motieven van de verwerende partij was het echter duidelijk dat de oorspronkelijke plannen te vaag waren en tal van leemten bevatten, zodat er geen beoordeling op grond van de gewijzigde plannen in graad van beroep had mogen plaatsvinden. De verwerende partij stelt zich bovendien tevreden met een nieuw ontwerp 'toekomstige toestand' terwijl van het plan 'huidige toestand' geen aanpassing wordt verlangd. De verzoekende partijen wijzen er ook op dat het niet duidelijk is of op de nieuw ingediende plannen de lager gelegen doorgang aan de linkerkant van het perceel, waarover de verwerende partij stelde dat er mogelijks oppervlaktewater langs kan afstromen maar het plan er geen voorstelling van geeft, behouden zal blijven.

De verzoekende partijen houden verder nog voor dat zij niet kunnen beoordelen of met de gewijzigde plannen tegemoet wordt gekomen aan hun eerdere bezwaren, aangezien zij nooit kennis hebben kunnen nemen van de gewijzigde plannen. De gewijzigde plannen zijn nooit aan een openbaar onderzoek onderworpen, waardoor de verwerende partij de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek heeft geschonden en niet bevoegd was om over de aanvraag te beslissen. De bestreden beslissing moet volgens de verzoekende partijen vernietigd worden om vervolgens door de gemeente een nieuwe openbaar onderzoek te laten organiseren met inzage van de in graad van beroep aangepaste plannen.

1.2.

In een tweede onderdeel van het middel houden de verzoekende partijen voor dat de gecreëerde toestand (opgehoogde percelen) ertoe geleid heeft dat volgens de huidige watertoetskaarten het terrein niet langer gesitueerd is in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de verzoekende partijen is het gevaar reëel dat, rekening houdend met de in de bestreden beslissing opgelegde verlaging van het reliëf, een toestand wordt gecreëerd waardoor de percelen opnieuw in effectief overstromingsgevoelig gebied zullen komen te liggen.

De verzoekende partijen kunnen dit naar eigen zeggen niet inschatten zodat het aangewezen was om de gewijzigde plannen voor te leggen aan de betreffende dienst die op basis van de nieuwe ontworpen toestand nieuwe watertoetskaarten had kunnen opstellen waaruit zou kunnen blijken in welke mate de percelen al dan niet meer overstromingsgevoelig zouden zijn geworden. Dergelijk onderzoek zou getuigen van behoorlijk bestuur.

De bestreden beslissing kan niet geacht worden afdoende te zijn gemotiveerd voor zover de beslissing gesteund is op de huidige watertoetskaarten. De verzoekende partijen vrezen voor een aanzienlijke toename van gevaar op overstromingen.

2.

De verwerende partij antwoordt in de eerste plaats dat een planwijziging toelaatbaar is waarvan duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij dat de beperkte planwijziging tot doel heeft om enerzijds de aanvraag in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA en anderzijds tot doel heeft om het maximale herstel na te streven van het oorspronkelijke reliëf van het achtergelegen agrarisch gebied dat destijds zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning wederrechtelijk werd gewijzigd. Met de beperkte planaanpassing wordt volgens de verwerende partij tegemoet gekomen

aan eerdere bezwaren. Daarnaast werden de hoogtelijnen voor de betrokken percelen in kaart gebracht die toelaten om het reliëf nauwkeuriger te beoordelen. De verwerende partij stelt dat er sprake is van een toelaatbare beperkte wijziging van de plannen.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen tegenspraak hebben kunnen voeren over de beperkte planwijzigingen, omdat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bijhorende stukken expliciet en op uitvoerige wijze werd toegelicht dat een beperkte aanpassing en een verduidelijking van de plannen noodzakelijk was om de aanvraag vergunbaar te maken en omdat tijdens de hoorzitting, waarop de verzoekende partijen aanwezig waren, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal werd voorgelezen. Niets stond de verzoekende partijen bovendien in de weg inzage te nemen in het dossier en een aanvullende repliek mee te delen, hetgeen zij echter hebben nagelaten te doen.

De verwerende partij stelt naar eigen zeggen ook vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen concrete, laat staan inhoudelijk gegronde bezwaren opwerpen over de beperkt gewijzigde plannen. Voor het overige weerlegt de verwerende partij een aantal stellingen van de verzoekende partijen en besluit zij dat de grieven van de verzoekende partijen gebaseerd zijn op een onvoldoende studie van het administratief dossier en de plannen en niet in aanmerking genomen kunnen worden voor een vernietiging van de bestreden beslissing.

Ten derde stelt de verwerende partij dat de ingeroepen schending van de rechten van verdediging naar recht faalt. De verplichting voor het bestuur om het recht van verdediging na te leven, zou enkel gelden in tuchtzaken en niet tijdens de administratieve beroepsprocedure van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Ten slotte kunnen de verzoekende partijen er zich volgens de verwerende partij niet toe beperken in algemene termen een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur in te roepen, zonder aan te duiden welk beginsel zij geschonden achten en zonder aan te geven op welke wijze het betrokken beginsel wordt geschonden. Dit betreft dan een onontvankelijk middelonderdeel.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de wijzigingen van de plannen helemaal niet van aard zijn om een nieuwe openbaar onderzoek te doen organiseren, precies omdat de wijziging tegemoet komt aan de bezwaren van de verzoekende partijen.

Wat betreft het tweede onderdeel van het middel, meent de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing wel degelijk een toetsing heeft gedaan van de waterhuishouding, dat deze toetsing precies aanleiding heeft gegeven tot een weigering van de vergunning op basis van de oorspronkelijk ingediende plannen, en dat het naar aanleiding van deze toetsing is dat werd gevraagd om de plannen in beperkte mate aan te passen. Het tweede onderdeel faalt naar recht.

4.

De verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota nog dat slechts gewijzigde plannen werden neergelegd voor het ontwerp 'toekomstige toestand' terwijl in de bestreden beslissing werd gesteld dat de drie inplantingsplannen onduidelijk waren in de voorstellingen van het reliëf. De verzoekende partijen stellen verder dat in de bestreden beslissing werd opgemerkt dat het plan geen voorstelling geeft over de lagere doorgang naar achteren aan de linkerzijde van het perceel en dat geen duidelijkheid wordt verschaft over de grondbalans, maar dat het volledig onduidelijk is hoe het ontwerp 'toekomstige toestand' een antwoord biedt op voormelde kritiek.

Volgens de verzoekende partijen kan de bestreden beslissing niet geacht worden afdoende te zijn gemotiveerd wanneer in de bestreden beslissing enerzijds kritiek wordt geleverd op de planmatige

weergave van de oorspronkelijke toestand maar vervolgens toch een vergunning wordt verleend zonder aanpassing van de plannen van de oorspronkelijke toestand.

De verzoekende partijen wijzen vervolgens op een tegenstrijdigheid tussen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 maart 2014 en de bestreden beslissing, in zoverre in het verslag van 7 maart 2014 wat betreft de oorspronkelijke hoogteligging verwezen wordt naar het plan 'reconstructie bestaande toestand voor grondophoging' zoals gevoegd bij een voorgaande vergunningsaanvraag (besluit verwerende partij van 15 maart 2000) en in de bestreden beslissing naar het Digitaal Hoogte Model-plan. Zij stellen dat zij nooit inzage hebben gekregen van deze plannen en nooit tegenspraak hebben kunnen voeren over de beweerde oorspronkelijke toestand.

De verzoekende partijen klagen verder aan dat het hoorrecht werd geschonden omdat beslist werd op basis van nieuwe plannen zonder de verzoekende partijen hierover opnieuw te horen. Zij herhalen dat de nieuwe plannen als essentieel voor de verlening van de vergunning dienden te worden beschouwd.

De verwerende partij kan volgens de verzoekende partijen niet ernstig voorhouden dat van de verzoekende partijen moet worden verwacht dat zij voor de eerste maal voor de Raad inhoudelijk verweer zouden moeten voeren over de gewijzigde plannen.

In het tweede onderdeel herhalen de verzoekende partijen dat het niet duidelijk is in welke mate de watertoetskaarten een andere inkleuring zouden geven aan de percelen voor en na de voorgenomen reliëfwijzigingen. Een goede ruimtelijke ordening vereist volgens de verzoekende partijen dat dit aspect onderzocht zou worden. In de bestreden beslissing wordt evenwel slechts verwezen naar de voorschriften van het BPA en slechts met een stijlformule besloten dat het ontworpen reliëf ruimtelijk aanvaardbaar is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen roepen in dat zij geen 'tegenspraak' hebben kunnen voeren over de gewijzigde plannen voor het ontwerp 'toekomstige toestand' en dat hierdoor hun rechten van verdediging zijn geschonden.

1.1

Het door de VCRO georganiseerd administratief beroep is een bestuurlijk beroep, wat inhoudt dat de rechterlijke waarborgen niet gelden. De verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, oefent geen rechtsprekende functie uit. De rechten van verdediging en de vereiste van het tegensprekelijk debat zijn dan ook geen in te roepen waarborgen in de administratieve beroepsprocedure voor de verwerende partij. De beginselen van behoorlijk bestuur daarentegen gelden wel.

Bestaat er geen beginsel van tegensprekelijk debat en rechten van verdediging in de administratieve beroepsprocedure, toch wordt via het hoorrecht, zoals geregeld door de VCRO en aangevuld met het algemeen beginsel van bestuur inzake het hoorrecht, aan de betrokkene gegarandeerd dat hij zijn zienswijze over het dossier kan naar voor brengen en op deze wijze aldus 'tegenspraak' kan voeren.

De verwerende partij heeft het 'gebrek aan tegenspraak' in dezelfde zin begrepen aangezien zij verwijst naar het feit dat op de hoorzitting het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd voorgelezen en dat de verzoekende partijen de mogelijkheid hadden om op de hoorzitting hun repliek op dit verslag te geven. De verwerende partij licht hierbij toe dat reeds in het

verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld werd dat een beperkte aanpassing van de plannen zich opdroeg.

1.2

Een middel moet in principe in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht kon komen. Door in hun wederantwoordnota voor het eerst te wijzen op een tegenstrijdigheid tussen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 maart 2014 en de bestreden beslissing inzake het bepalen van de oorspronkelijke hoogteligging, geven de verzoekende partijen een andere wending aan dit middelonderdeel die niet voor het eerst op ontvankelijke wijze in een wederantwoordnota kan worden opgeworpen.

Ook de in de wederantwoordnota voor het eerst opgenomen opmerkingen inzake de onduidelijkheid over de grondbalans van de uit te voeren werken, is kritiek die reeds in het inleidend verzoekschrift kon opgenomen worden.

1.3

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevat, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden zouden zijn.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet in algemene termen “*een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur*” kunnen inroepen, zonder aan te duiden welk beginsel zij geschonden achten en zonder aan te geven op welke wijze het betrokken beginsel wordt geschonden.

De Raad stelt evenwel vast dat nergens in de uiteenzetting van de verzoekende partijen over dit middel, zij een schending inroepen van de beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel is daarentegen wel onontvankelijk in de mate dat de verzoekende partijen de schending inroepen van “substantiële vormvereisten”, aangezien de verzoekende partijen daarmee, gelet op artikel 11, 7° Procedurebesluit, niet voldoende duidelijk maken welke regelgeving, beginselen van behoorlijk bestuur of stedenbouwkundige voorschriften zij geschonden achten. Zij lichten deze beweerde schending ook niet verder toe.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een ‘beperkt’ karakter hebben, wat inhoudt dat ze betrekking moeten hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”.

Bovendien is vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO, dat indien ter zake voorwaarden worden opgelegd, deze voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding stelt immers: “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Uit de reeds geciteerde memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” verband houdt met de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: “*Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.*” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest om de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste te laten gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de planwijziging geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt. De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet worden beoordeeld onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

3.

3.1

De aanvraag heeft, zoals blijkt uit de gegevens van het dossier, onder meer betrekking op een reliëfwijziging. Uit de in het feitenrelaas vermelde processen-verbaal blijkt dat de aanvraagpercelen in het verleden reeds wederrechtelijk zijn opgehoogd en dat eerdere aanvragen tot regularisatie van de reliëfwijziging werden geweigerd.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, onder verwijzing naar de bij de aanvraag gevoegde motivatienota, vast dat de aanvraag gebeurt ter regularisatie van eerder in een proces-verbaal vastgestelde overtredingen en ook met het oog op het aanvragen van een verkavelingsvergunning. De werken worden als volgt toegelicht:

“ ...

- *ter plaatse van de overwelfde waterloop wordt een gracht voorzien over de breedte van het terrein, onderbroken aan de perceelsgrenzen om afloop te vermijden;*
 - *de reliëfwijziging op het gedeelte woongebied wordt zoveel mogelijk vlak gehouden, rekening houdende met de oorspronkelijke toestand en de aansluiting op de aangrenzende percelen;*
 - *aan de rechterzijde van het perceel wordt de bestaande talud over een grotere breedte afgevlakt;*
 - *er wordt voorzien in een natuurlijk opvangbekken op het perceel (in een “middenkom”);*
- ...”

De bestreden beslissing vermeldt dat de aanvraagpercelen overeenkomstig de watertoetskaarten gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, dat het rechts naastgelegen perceel

gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied en dat de omgeving afstroomt naar de Vloedgracht, een ingebuisde waterloop van tweede categorie die de aanvraagpercelen op ongeveer 85m achter de rooilijn dwarst.

De verwerende partij overweegt dat het wijzigen van het reliëf principieel kan worden aangenomen in zoverre een wijziging ofwel het oorspronkelijke reliëf zou herstellen ofwel minstens de overdreven en onnatuurlijke ophoging ongedaan zou maken en het nieuw ontworpen reliëf samengaat met de hoogteligging van de omgevende percelen.

3.2.

De verwerende partij stelt vervolgens vast dat de drie inplantingsplannen die het aanvraagdossier bevat (plan bestaande toestand voor ophoging, plan bestaande toestand na ophoging en plan toekomstige toestand) onduidelijk zijn in de voorstellingen van het reliëf en dat het reliëf daardoor niet eenduidig te interpreteren is. Het plan bestaande toestand na ophoging (de huidige toestand) stemt volgens de verwerende partij qua hoogteligging ook niet overeen met de gegevens van het digitaal hoogtemodel van het terrein en het plan geeft ook geen voorstelling van de lagere onverharde doorgangsweg naar achteren aan de linkerzijde van het perceel waarlangs mogelijks oppervlaktewater kan afstromen. Ten slotte stelt de verwerende partij vast dat de nota bij de aanvraag geen duidelijkheid verschaft over de grondbalans van de uit te voeren werken.

Onder verwijzing naar het Digitaal Hoogte Model-plan uit de Vlaamse Hydrografische atlas, stelt de verwerende partij dat het plan bestaande toestand vóór ophoging geen juiste voorstelling geeft van het oorspronkelijke reliëf over het perceel, dat dit plan een afhellend maaiveld naar het westwaarts langsgelegen perceel voorstelt en dat dit foutief plan dan ook niet als een relevant integrerend deel aan de beslissing kan worden gehecht.

Uit deze overwegingen blijkt dat de plannen op grond waarvan de verwerende partij de voorgestelde reliëfwijziging diende te beoordelen, allermindst duidelijk en volledig waren. Voor de verwerende partij was de aanvraag immers maar vergunbaar *“in zoverre een wijziging ofwel het oorspronkelijk reliëf zou herstellen ofwel minstens de overdreven en onnatuurlijke ophoging zou ongedaan maken en het nieuw ontworpen reliëf samengaat met de hoogteligging van de omgevende percelen”*.

Uit het voorgaande volgt dat het voor de verwerende partij blijkbaar cruciaal was een volledig en correct beeld te hebben van de toestand vóór de wederrechtelijk uitgevoerde ophoging op de aanvraagpercelen.

3.3.

Uit de bestreden beslissing blijkt vervolgens dat de verwerende partij, om de oorspronkelijke hoogteligging van het terrein correct te kunnen inschatten, het Digitaal Hoogte Model-plan uit de Vlaamse Hydrografische Atlas gebruikt, dat volgens haar een duidelijke voorstelling van het oorspronkelijke reliëf in de omgeving geeft. De verwerende partij doet de volgende vaststellingen:

“...

Overwegende dat om de oorspronkelijke hoogteligging van het terrein correct te kunnen inschatten, het Digitaal Hoogte Model-plan (Vlaamse Hydrografische Atlas) werd gehanteerd; dat dit plan een duidelijke voorstelling van het oorspronkelijke reliëf in de omgeving geeft; dat meer bepaald westwaarts naast kwestieus terrein twee lager gelegen gebieden samenkomen: het ene gebied een circa 100m brede zone ongeveer samenvallend met het tracé van de Vloedgracht, het andere gebied een zonk in de landbouwzone tussen de Romeinseweg en de achtergelegen ruilverkavelingsweg; dat vanaf dit samenkomen het dal van de ruime omgeving (tussen Herderen-centrum en de akkers richting Val-Meer) boven het tracé van de Vloedgracht gesitueerd is; dat dit dal-

gebied in hoogte afloopt richting Riemst (cfr. afstroming van de Vloedgracht); dat de percelen met de bebouwing aan weerszijden van de Valmeerstraat een opgehoogde zone dwars over dit dal vormen;

...

Overwegende dat verder blijkt dat in de huidige toestand met de gerealiseerde ophoging het oorspronkelijke dal wordt verstoord; dat specifiek met de talud, die aan rechterzijde van het perceel werd aangelegd, een waterdam werd opgeworpen tegen het afstromend water; dat de rechts naastgelegen akker (kadastraal nr.47b) een lagere zone geworden is en dus als opvangbekken voor het uit de omgeving afstromende water fungeert;

Overwegende dat het terrein aan de rooilijn een breedte van circa 105m heeft; dat het peil van de voorliggende weg varieert, met als hoogste niveau ter plaatse van het kruispunt met de Albertlaan en naar weerszijden afhellend, ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens ca. 30cm lager en ter hoogte van de westelijke perceelsgrens circa 40cm lager;

...

Aldus blijkt dat de verwerende partij er toch in slaagt zich een beeld te vormen van de oorspronkelijke hoogteligging van het terrein en van de huidige toestand, waarbij wordt vastgesteld dat in de huidige toestand met de gerealiseerde ophoging het oorspronkelijke dal wordt verstoord, dat specifiek met het talud die aan de rechterzijde van het perceel werd aangelegd, een waterdam werd opgeworpen tegen het afstromend water en dat de rechts naastgelegen akker (kadastraal nr. 47b) een lagere zone is geworden en dus als opvangbekken voor het uit de omgeving afstromende water fungeert.

3.4

De verwerende partij beschrijft tot slot het ontwerp 'toekomstige toestand' als volgt:

“dat het ontwerp ‘toekomstige toestand’ de 50m diepe bouwzone voorziet uit te voeren op een peil van circa 50cm boven de weg; dat achter de bouwzone het perceel grotendeels genivelleerd zou worden op een peil ca. gelijk aan het niveau van het voormelde kruispunt; dat verder aan weerszijden van de Vloedgracht over een zone van circa 6m flauwe taluds worden voorzien, samen een gracht vormend, die aan voorzijde overgaat naar de voormelde nivellering; dat achter deze gracht het inplantingsplan geen concrete gegevens meer aanduidt, hoewel de terreinprofielen 1 en 2 hier nog een ophoging suggereren;”

De verwerende partij besluit dat de voorgestelde reliëfwijziging vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is aangezien *“vanuit landschappelijk en landbouwkundig oogpunt deze feitelijke regularisatie van de eerdere ophoging niet kan worden aangenomen; dat er geen aanleiding bestaat die de ophoging van de landbouwgrond verantwoordt; dat bovendien deze ophoging in het oorspronkelijke dal een aanzienlijk volume voor mogelijke waterberging inneemt”*.

3.5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nadat hij in een eerste ongunstig verslag van 7 maart 2014 oordeelde dat de reliëfwijziging niet kon worden aangenomen (en daarbij overwogen heeft dat enkel een aangepaste uitvoering, die meer rekening houdt met de oorspronkelijke toestand en de aanpalende percelen aanvaardbaar is en hiervoor gewijzigde plannen noodzakelijk zijn), na de hoorzitting op 11 maart 2014, met een brief van 18 maart 2014 aan de tussenkomende partij meldt dat een vergunning in overweging genomen kan worden indien de plannen van het nieuw ontworpen reliëf worden aangepast. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaf in deze brief de volgende aanwijzingen aan de tussenkomende partij:

“ ...

- *In toepassing van de voorschriften van het BPA kan in de 50m-diepe bouwzone het nieuwe maaiveld maximaal tot een peil van de 45cm boven de voorliggende weg worden aangevuld.*
- *In het achterliggende agrarisch gebied kan geen ophoging worden aangenomen, en moet het oorspronkelijke reliëf voor de wederrechtelijke ophogingen maximaal mogelijk worden hersteld.*

De overgangszone tussen het nieuwe maaiveld in de bouwzone en het oorspronkelijk reliëf moet zo beperkt mogelijk worden gehouden.

Inzake het oorspronkelijke reliëf moet worden uitgegaan van de hoogteligging van de omgeving, op basis van het digitaal hoogtemodel.

*Deze gewijzigde plannen moeten mij, **uiterlijk aanstaande maandag 24 maart 2014**, in viervoud toegestuurd worden waarna ze voor beslissing aan de deputatie zullen voorgelegd worden.*

“ ...”

De tussenkomende partij dient op 21 maart 2014 gewijzigde plannen (plattegrond en terreinprofielen) voor het ontwerp ‘toekomstige toestand’ in. In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij de voornaamste aanpassingen:

“ ...

- de hoogtepeilen worden in de peilen TAW aangeduid; het aangegeven hoogtepeil 100.70m TAW op het kruispunt Romeinseweg-Albertlaan kan als duidelijk referentiepunt worden aangenomen; ook de hoogtepeilen in de achtertuinen van de woningen langs de Valmeerstraat worden perceelsgewijs aangeduid;

als onderlayer wordt ook de vergunde verkaveling voorgesteld;

- in de 50m diepe bouwzone ten opzichte van de Romeinseweg wordt het terrein 45cm boven het peil van de weg voorzien, met dezelfde glooiing als het langsprofiel van de weg; het hoogtepeil varieert hier rond 101.00m TAW;

- in het achterliggende agrarisch gebied wordt het maaiveld komvormig verlaagd, tot op een peil 99.00m TAW, aansluitend bij de laagste zone op de rechts naastgelegen akker (kadastraal perceel nr. 47B);

deze kom wordt concreet gedimensioneerd,

- ten opzichte van straatzijde met de hoogtelijn 100.00m TAW op 60m achter de rooilijn en met de hoogtelijn 99.00m TAW op 70m achter de rooilijn;

- ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens met de hoogtelijn 100.00m TAW op 15m van deze perceelsgrens en met de hoogtelijn 99.00m TAW op 25m van deze perceelsgrens;

- ten opzichte van de achter gelegen percelen (nrs. 84D2, 64L en 63B) met de hoogtelijn 101.00m TAW op 5m van en evenwijdig met deze perceelsgrens en verderop aansluitend op dit bestaande hoogtepeil aan de rechter perceelsgrens, met de hoogtelijn 100.00m TAW op 13m evenwijdig met voormelde hoogtelijn en met de hoogtelijn 99.00m TAW op 25m evenwijdig met voormelde hoogtelijn;

“ ...”

De verwerende partij is van oordeel dat dit gewijzigd ontwerp tegemoet komt aan de voormelde beoordeling.

De verwerende partij verwijst ten slotte naar artikel 4.3.1, §1 VCRO en stelt dat op basis van de planaanpassingen het ontwerp wel aanvaardbaar is en dat het gewijzigd ontwerp ‘toekomstige

toestand' enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht is aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigt.

4.

4.1

Er kan niet de minste twijfel over bestaan dat de aanpassing van het plan 'toekomstige toestand' raakt aan de essentie van de aanvraag en geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Dit blijkt in de eerste plaats uit de aard zelf van de werken.

Zoals reeds gesteld is het reliëf van de betrokken percelen in het verleden wederrechtelijk opgehoogd. Uit het proces-verbaal van 25 oktober 1999 tot vaststelling van wederrechtelijke werken op de percelen blijkt dat de reliëfwijziging over het geheel van het eigendom is gebeurd, zowel in de woonzone als in de landbouwzone, met een maximum aanvulling van +/- 1,70m aan de rechtergrens van het perceel met een aanzienlijk niveauverschil ten opzichte het rechts aangrenzende perceel.

De aanvraag heeft een nieuwe reliëfwijziging tot doel met het oog op de verkaveling die de tussenkomende partij op de betrokken percelen nadien wenst te realiseren. Deze verkaveling laat toe om de percelen te verkavelen in zes loten voor halfopen bebouwing en twee loten voor open bebouwing. De reliëfwijziging gaat ook gepaard met een nieuwe gracht over de breedte van het terrein, het afvlakken van de bestaande talud over een grotere breedte aan de rechterzijde van het perceel en het voorzien van een natuurlijk opvangbekken op het perceel.

Het departement Landbouw & Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt in zijn advies dat de reliëfwijziging moet gebeuren door het verschuiven van grond binnen het perceel, dat het bestaande reliëfniveau nu al hoger is dan de rechter aanpalende woning en landbouwpercelen, dat aanvoer van specie van buitenaf niet aanvaard wordt en dat er geen afwatering mag ontstaan naar het aanpalend landbouwgebied.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het wijzigen van het reliëf principieel kan worden aangenomen in zoverre een wijziging ofwel het oorspronkelijke reliëf zou herstellen, ofwel minstens de overdreven en onnatuurlijke ophoging ongedaan zou maken en het nieuw ontworpen reliëf samengaat met de hoogteligging van de omgevende percelen, wat er ook op wijst dat de reliëfwijziging niet als kennelijk bijkomstig kan worden aangemerkt.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing op zeer omstandige wijze aan dat de initieel door de tussenkomende partij voorgestelde reliëfwijziging voor haar vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar was en dat de plannen 'bestaande toestand voor ophoging' geen juiste voorstelling geven van het oorspronkelijke reliëf.

De verwerende partij oordeelt dat, wat betreft de toekomstige toestand, het binnen de 50m diepe bouwzone voorgestelde maaiveldpeil (50cm hoger dan de weg) niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA. Artikel 4e bepaalt immers onder meer dat aanvullingen van meer dan 45cm verboden zijn in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen en artikel 5c bepaalt dat er dient te worden vanuit gegaan dat het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk veranderd wordt, dat het peil van het gelijkvloers van de woning ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt en maximaal 60cm boven het peil van de voorliggende weg mag liggen.

Voor wat betreft het perceelsdeel dat achter de 50m diepe bouwzone gelegen is in agrarisch gebied, stelt de verwerende partij vast dat volgens terreinprofiel 1 (linkerzijde perceel) er nog een

verdere ophoging plaatsvindt tussen de bouwzone en de ligging van de Vloedgracht en dat volgens terreinprofiel 2 (rechterzijde perceel) het voorgestelde maaiveld nauwelijks lager is dan het thans bestaande, maar wel nog circa 1,50m hoger dan het oorspronkelijke maaiveld. Aan de rechter zijdelingse perceelsgrens zou een ruim niveauverschil met de naastgelegen akker blijven bestaan en de hier bestaande talud zou enkel over een grotere breedte minder steil worden gemaakt. Voorts blijkt volgens de verwerende partij uit het Digitaal Hoogte Model-plan duidelijk dat ook achter de Vloedgracht aan de rechterzijde nog ophogingen werden uitgevoerd, en dat de huidige aanvraag geen aanpassingen voorstelt.

Het besluit van de verwerende partij dat *“vanuit landschappelijk en landbouwkundig oogpunt deze feitelijke regularisatie van de eerdere ophoging niet kan worden aangenomen”* (zie randnummer 3.4) laat er geen twijfel over bestaan dat slechts een grondige aanpassing van de plannen kan leiden tot een aanvaardbare reliëfwijziging.

4.2

Volgens de verwerende partij is binnen de bouwzone enkel een ophoging tot maximaal 45cm boven het peil van de weg mogelijk, overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 4e van het BPA en in artikel 3.1 van de verkavelingsvoorschriften, en kan in het achtergelegen agrarisch gebied enkel het maximaal herstel van het oorspronkelijk reliëf (het dal) worden nagestreefd.

De tussenkomende partij dient op 21 maart 2014 gewijzigde plannen (plattegrond en terreinprofielen) voor het ontwerp ‘toekomstige toestand’ in. In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij de voornaamste aanpassingen (zie randnummer 3.5), wat dus gebeurde na de hoorzitting op 11 maart 2014 waarop de verzoekende partijen aanwezig waren.

Nog los van de vaststelling dat de verwerende partij kennelijk zonder meer aanvaardt dat slechts een nieuw plan moet worden ingediend voor de ‘toekomstige toestand’, is de Raad van oordeel dat deze aanpassingen in elk geval niet als beperkt kunnen worden beschouwd en evenmin betrekking kunnen hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

De uitvoerige motivering in de bestreden beslissing dat het gewijzigd ontwerp ‘toekomstige toestand’ tegemoet komt aan de beoordeling van de verwerende partij bevestigt dit alleen maar. De verwerende partij overweegt met name *“dat de voorgestelde ophoging van de 50m diepe bouwzone tot een niveau beperkt hoger dan de voorliggende weg niet strijdig is met de ter plaatse van toepassing zijnde voorschriften en ruimtelijk kan worden aangenomen; dat in het achtergelegen agrarisch gebied op maximaal haalbare wijze aangesloten wordt bij het huidige maaiveld van de rechts naastgelegen akker (kadastraal perceel nr. 47B) en de oorspronkelijke ruimte voor water in dit gebied maximaal wordt hersteld; dat de ontworpen kom op het terrein met zachte hellingen aansluit op het voorgestelde peil van de bouwkavels in de verkaveling (2m helling op 20m afstand) alsook op de achtertuinen bij de woningen langs de Valmeerstraat (over afstand van 15m aansluitende hoogte aangehouden en vervolgens 1m helling op 10m afstand); dat aan achterzijde de helling aansluit op het bestaande reliëf volgens de voorstelling van het Digitaal Hoogte Model-plan; dat dit ontworpen reliëf ruimtelijk aanvaardbaar is;”*.

4.3

Wat betreft de toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO, komt de verwerende partij daarentegen niet verder dan een loutere, nietszeggende stijlformule, wanneer zij stelt dat het gewijzigd ontwerp enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht is aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigt.

Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten dat de gevraagde reliëfwijziging vergunningsplichtig is en onderworpen moest worden aan een openbaar onderzoek.

Artikel 3, §3, 5° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt immers dat het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem onderworpen moet worden aan een openbaar onderzoek.

Rekening houdende met de gegevens van het dossier, kan niet worden betwist dat de planaanpassingen een determinerende invloed (kunnen) hebben op de waterhuishouding van de betrokken en omliggende percelen, zodat zij duidelijk wel van aard zijn om de belangen van derden te beïnvloeden en een nieuw openbaar onderzoek vergen. Dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen concrete, inhoudelijk gegronde bezwaren zouden opwerpen over de gewijzigde plannen, zoals de verwerende partij opwerpt, doet hieraan geen afbreuk. De verzoekende partijen hebben bovendien in hun administratief beroepschrift grieven geformuleerd die verband houden met de reliëfwijziging en de waterhuishouding.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan derden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen. Het argument van de verwerende en tussenkomende partij dat de wijzigingen tegemoetkomen aan “de bezwaren”, neemt niet weg dat tijdens een openbaar onderzoek opmerkingen of bezwaren kunnen worden ingediend over de aangebrachte wijzigingen die het oorspronkelijke ontwerp op diverse punten wijzigt.

Deze vaststelling heeft tot gevolg dat de verwerende partij, gelet op de principiële bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen op grond van artikel 4.7.12. VCRO, niet langer bevoegd is om kennis te nemen van de gewijzigde bouwplannen, waarvan de wijziging niet kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. Het komt in eerste instantie aan het college van burgemeester en schepenen toe om zich uit te spreken over deze (nieuwe) bouwplannen.

Er kan dan ook niet worden ingegaan op de vraag van de verzoekende partijen om een injunctie op te leggen een nieuw openbaar onderzoek te laten organiseren door de gemeente met inzage van de in graad van beroep aangepaste plannen. Het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek kan bovendien het essentieel karakter van de aanpassingen niet rechtzetten.

De Raad is bijkomend van oordeel dat de verzoekende partijen in het tweede onderdeel van het middel terecht opmerken dat het gewijzigde plan mogelijks aanleiding geeft tot gewijzigde adviezen over de waterhuishouding van de percelen.

De Raad besluit dan ook dat, gelet op de overwegingen van de bestreden beslissing, de concrete omstandigheden van de zaak, de vaststelling dat de reliëfwijziging betrekking heeft op ruime percelen en de aard en omvang van de aanpassingen, de verwerende partij niet in redelijkheid kon oordelen dat de plannen beperkt gewijzigd zijn en betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Door het feit dat bepaalde plannen aan de beoordeling worden onttrokken (plan bestaande toestand vóór ophoging), de algemene vaststelling dat de ingediende plannen niet voldoende duidelijk zijn en het feit dat de verwerende partij gebruik maakt van het Digitaal Hoogte Model-plan (Vlaamse Hydrografische Atlas) blijkt evenzeer dat de gevraagde planaanpassingen dienden om leemten in het aanvraagdossier op te vangen. Artikel 4.3.1, §1 VCRO kan niet aangewend worden om dergelijke onduidelijkheden en onvolledigheden op te vangen.

Dit alles knelt nog meer nu moet worden vastgesteld dat het naar voorbrengen van het nieuwe plan gebeurde na de hoorzitting van 11 maart 2014. Uit niets blijkt dat de concrete planwijzigingen op de hoorzitting werden besproken noch dat de verzoekende partijen op de hoogte waren van de brief van 18 maart 2014 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij de tussenkomen partij werd verzocht om aangepaste plannen in te dienen.

Het middel is gegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 90 bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 (hierna: het Bosdecreet) van 13 juni 1990 en artikel 4.2.1, 2° VCRO.

Zij stellen dat uit de bijgevoegde foto's blijkt dat het terrein, minstens belangrijke delen van het terrein, als bebost beschouwd moeten worden, ook het deel gelegen in agrarisch gebied.

De aangevraagde reliëfwijziging houdt volgens de verzoekende partijen een ontbossing van het terrein zodat advies gevraagd diende te worden aan het Agentschap Natuur en Bos. Dit advies werd echter niet gevraagd.

Ook de compensatieplicht van artikel 90 bis van het bosdecreet werd niet nageleefd. De wijziging van de beplanting van bomen naar fruitbomen kan geenszins gelijkgesteld worden met de heraanleg van een bos.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar artikel 4.2.1, 2° en 3° VCRO. Zij stellen dat in de bestreden beslissing hierover geen uitspraak werd gedaan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit geen enkel gegeven op afdoende wijze blijkt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van artikel 3, §1 en §2 van het Bosdecreet waarvoor op grond van artikel 4.2.1, 2° VCRO een stedenbouwkundige vergunning nodig is om tot ontbossing over te kunnen gaan.

Ten tweede stelt de verwerende partij dat het middel geen onderdeel uitmaakte van het beroepschrift dat de verzoekende partijen bij de verwerende partij hebben ingediend en dat dit verklaart waarom er geen uitdrukkelijke motivering in de bestreden beslissing is opgenomen.

3.

Ook de tussenkomen partij is van oordeel dat de verzoekende partijen zich beperken tot een loutere bewering dat er sprake is van ontbossing, zonder hiervan het minste bewijs te leveren en dat de loutere aanwezigheid van bomen nog niet betekent dat er sprake is van een bos in de zin van het Bosdecreet.

4.

De verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift en verwijzen nog naar het criterium dat het Agentschap voor Natuur en Bos zou hanteren.

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel van de verzoekende partijen vertrekt van het uitgangspunt dat de aanvraagpercelen als bebost moeten worden beschouwd. De reliëfwijziging van de percelen leidt volgens de verzoekende partijen tot een ontbossing van het terrein. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing artikel 90bis van het Bosdecreet schendt omdat er geen advies werd gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos en dat compensatieplicht niet werd nageleefd.

Artikel 3 van het Bosdecreet bepaalt wanneer het Bosdecreet van toepassing is. Op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing luidde dit artikel als volgt:

“§ 1. Onder de voorschriften van dit decreet vallen: de bossen, zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen.

§ 2. Onder de voorschriften van dit decreet vallen eveneens:

- 1. de kaalvlakten, voorheen met bos bezet, die tot het bos blijven behoren;*
- 2. niet-beboste oppervlakten die nodig zijn voor het behoud van het bos, zoals de boswegen, de brandwegen, de aanpalende of binnen het bos gelegen stapelplaatsen, dienstterreinen en ambtswoningen;*
- 3. bestendig bosvrije oppervlakten of stroken en recreatieve uitrustingen binnen het bos;*
- 4. de aanplantingen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst, onder meer die van populier en wilg, uitgezonderd de korte-omloop-houtteelt waarvan de aanplant plaatsgevonden heeft op gronden die op dat ogenblik gelegen zijn buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals bepaald in artikel 1.1.2, 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- 5. de grienden.*

§ 3. Onder de voorschriften van dit decreet vallen niet:

- 1. de fruitboomgaarden en fruitaanplantingen;*
- 2. de tuinen, plantsoenen en parken;*
- 3. de lijnbeplantingen en houtkanten, onder meer langs wegen, rivieren en kanalen;*
- 4. de boom- en sierstruikkwekerijen en arboreta die buiten het bos zijn gelegen;*
- 5. de sierbeplantingen;*
- 6. de aanplantingen met naaldbomen die uitsluitend bestemd zijn voor de verkoop als kerstboom. Een aanplanting wordt geacht niet langer aan deze voorwaarde te voldoen wanneer de gemiddelde hoogte van het bestand 4 meter heeft bereikt;*
- 7. alle tijdelijke aanplantingen met houtachtige gewassen in uitvoering van de verordeningen van de Europese Gemeenschap voor wat betreft het uit productie nemen van bouwland.*
- 8. de wissenteelt waarvan de bovengrondse massa periodiek tot maximaal drie jaar na de aanplanting of na de vorige oogst, in zijn totaliteit wordt geoogst.*
- 9. systemen voor grondgebruik waarbij de teelt van bomen wordt gecombineerd met landbouw op dezelfde grond, toegepast op een perceel landbouwgrond als vermeld in artikel 2, 12°, van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwer, exploitatie en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en het landbouwbeleid.”*

Slechts in voornoemde gevallen zal het Bosdecreet toegepast moeten worden.

Samen met de verwerende en tussenkomende partij moet echter worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, vallen onder de bepalingen van §1 of §2 van voormeld artikel.

De verzoekende partijen leggen een luchtfoto voor waaruit blijkt dat de percelen in hoofdzaak ingericht zijn als tuin, dat overeenkomstig §3 van artikel 3 uitdrukkelijk uitgesloten wordt van de toepassing van het Bosdecreet. Ook het achtergelegen agrarisch gebied kan op basis van de foto's die de verzoekende partijen voorleggen niet beschouwd worden als een oppervlakte *“waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen”*. Dat de foto's oud zijn en dateren van het begin van de aanplanting, doet niet anders besluiten. Het loutere feit dat er in een aangelegde tuin ook her en der bomen aanwezig zijn, maakt van deze tuin nog geen bos in de zin van het Bosdecreet.

Het uitgangspunt van de verzoekende partijen is dan ook verkeerd. De verwijzing van de verzoekende partijen naar het door het agentschap Natuur en Bos gehanteerde criterium is niet dienend aangezien dergelijk criterium nooit de bepalingen van het Bosdecreet buiten toepassing kan stellen.

Ook de verwijzing naar de vergunningsplicht is niet dienend. De verzoekende partijen tonen niet aan dat op de aanvraagpercelen bomen zouden aanwezig zijn waarvan de stam, op een hoogte van één meter boven het maaiveld, een omtrek zou hebben van één meter.

2.

Het middel wordt verworpen.

D. Overig middel

Het tweede middel wordt niet verder onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv PUBLI SPORT INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor “de op de bijgaande plannen aangeduide werken inzake de reliëfwijziging” op het perceel gelegen te 3770 Val-Meer (Riemst), Romeinseweg 51, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 51C en 62D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS