

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0037 van 14 januari 2014  
in de zaak 1011/0052/A/8/0042

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR**  
van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Meise, P. Woutersstraat 32 bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]  
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk DE KEUSTER  
kantoor houdende te 2970 Schilde, Eekhoornlaan 19  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 8 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 22 maart 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de nieuwbouw van een woning en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de verbouwing van de bijhorende berging.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 19 juni 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 juli 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET, die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dirk DE KEUSTER, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en de eerste tussenkomende partij zijn gehoord .

De verwerende partij is schriftelijk ter zitting verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 1 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2011 voorlopig vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, daar de eerste tussenkomende partij de aanvrager is van de vergunning en beide tussenkomende partijen mede-eigenaar (elk voor 1/100) zijn van de woning die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Er zijn voor de Raad geen redenen om anders te beslissen.

## **IV. FEITEN**

Op 24 november 2009 (datum van de beveiligde zending) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een hoeve en het herbouwen van een alleenstaande eengezinswoning en het renoveren van een schuur.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2009 tot en met 26 januari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise brengt op 8 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben vooral betrekking op het weigeren van de omvorming van de schuur tot paardenstal, het beperken van de buitenaanleg en vertuining, het verplichten van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater en het beperken van reliëfwijzigingen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant brengt op 8 januari 2010 een gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied, voor zover de werken kaderen binnen de context van de vigerende wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen.

De provinciale dienst Waterlopen brengt op 21 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit, met onder andere volgende formuleringen:

“ ...

*Het voorwerp van de aanvraag is gelegen langs de Robbeek, waterloop nr. 6.017 van de 2<sup>de</sup> categorie. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen ligt het kwestieus perceel gedeeltelijk in een effectief overstromingsgevoelig gebied maar de woning zelf ligt buiten het mogelijke overstromingsgebied van de waterloop.*

*Het schadelijk effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen moet beperkt worden door volgende voorwaarden in de vergunning op te nemen:*

- *De nieuwe woning zal ingeplant worden conform het inplantingsplan in bijlage.*
- *Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikels 10 en 76 van het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 een zone van vijf meter landinwaarts.*

...

- *Het stapelen van tuinafval en/of opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden.*
- *Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.*
- *Alle handelingen zijn er onderworpen aan het advies van de beheerder van de waterloop, of voor zover ze vereist zijn door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.67, de voorafgaande machtiging .*
- *Ingevolge het artikel 3, 9° en 11° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000*

...

*gewijzigd op 1 september 2006, geldt in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheerplan of deelbekkenbeheerplan, evenals in de vijf meter brede strook te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud*

...

- Overeenkomstig art. 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien ...
- De nodige maatregelen moeten worden getroffen opdat de op te richten bouwwerken geen schade berokkenen aan de nabijgelegen waterloop of oeverzone. Tevens kan de schade aan deze bouwwerken ingevolge gebrek aan stabiliteit van de bedding van de waterloop, de oeverzone of het bouwwerk zelf evenals de daaraan verbonden lasten zoals onderhouds- en herstellingswerken, niet a priori op de waterloopbeheerder verhaald worden.
- Het inplantingspeil van de benedenverdieping dient voldoende hoog te worden voorzien opdat een maximumbeveiliging verzekerd wordt tegen schade ingevolge wateroverlast. Volgens informatie waarover de provincie vandaag beschikt zou het vloerpeil van de benedenverdieping 0,35 m boven het straatniveau moeten liggen om de kans op waterschade tot een minimum te beperken. Geen verhaal kan worden ingesteld tegen de beheerder van de waterloop voor schade die hiervan een gevolg kan zijn.
- Het is verboden afvalwater te lozen in de waterloop. De bouw van een installatie voor individuele behandeling van afvalwater (IBA), die voldoet aan de voorwaarden van de code van de goede praktijk, is verplicht.
- Niet-verontreinigd hemelwater dient te worden aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden zoals opgenomen in de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten.

Als aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

...”

De verzoekende partij verleent op 10 maart 2010 volgend ongunstig advies:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

Het dossier verschilt niet wezenlijk van de stedenbouwkundige vergunningen die in het verleden werden geweigerd, onder meer bij ministerieel besluit van 27 oktober 2000.

De aanvraag betrof toen de verbouwing van de woning, terwijl de huidige aanvraag het herbouwen van de woning inhoudt.

Dit verschil is geenszins van die aard om een ander standpunt in te nemen. Er moet integendeel worden aangenomen dat het herbouwen van een gebouw een grotere ruimtelijke ingreep betekent dan de verbouwing van datzelfde gebouw.

De argumentatie van het ministerieel besluit blijft daarom onverminderd van kracht. Het gaat hier om het verbouwen van een zeer oude hoeve woning met bouwvallige bijgebouwen, die reeds gedeeltelijk zijn ingevallen.

De woning is gesitueerd in een homogeen open gebied, bestaande uit weilanden, beboste groenstroken en bossen. De eigendom paalt aan de Robbeek en maakt deel uit van een nog ongeschonden uniek landschap met een uitgesproken agrarisch karakter.

Door de verresidentialisering van het betrokken gebied wordt de ruimtelijke draagkracht onnodig verder aangetast en wordt bijgevolg de goede ruimtelijke ordening geschaad.

Art. 4.4.11 (toetsing aan de goede ruimtelijke ordening) kan hier bijgevolg niet toegepast worden.

## ALGEMENE CONCLUSIE

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise weigert op 22 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij gelet op het bindend negatief advies van de verzoekende partij.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 13 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling :

“ ...

### Beoordeling

1.

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

...

*De werken zijn niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied voor zover voldaan wordt aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

2.

...

*Het perceel van de aanvraag ligt gedeeltelijk in een effectief overstromingsgevoelig gebied maar de woning zelf ligt niet binnen een overstromingsgevoelige zone. De achterzijde van de woning ligt op minder dan 20 m van de oever van de Robbeek (waterloop van de tweede categorie). Op de kaart van de recent overstroomde gebieden (ROG-gebieden) loopt de grens van het overstromingsgebied op minder dan vijf meter van de woning. De afbakening van de ROG-gebieden is geen absoluut gegeven dat bruikbaar is tot op perceelsniveau. De ROG-kaart dient gezien als een goede indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone en niet als nauwkeurige begrenzing tot op perceelsniveau. Het argument dat de woning buiten de als ROG aangeduide zone valt kan bijgevolg niet in aanmerking genomen worden. Het gebied in de onmiddellijke nabijheid van de beek blijft een door overstromingen bedreigde zone waar bebouwing vermeden moet worden. De gronden in de valleigebieden dienen gevrijwaard van bebouwing om de nodige ruimte te behouden voor de goede werking van globale waterhuishouding.*

3.

...

*De nieuwe woning overlapt ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte en wordt dus beschouwd als herbouw op dezelfde plaats. De woning is sinds 1978 niet meer bewoond. De huidige bouwfysische toestand is slecht. Op het moment van de eerste aanvraag (1995) was de woning nog niet verkrot. De woning voldoet aan artikel 4.4.10 VCRO dat stelt dat wordt geoordeeld of de woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt 955m<sup>3</sup> het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot één.*

4.

...

*De bestaande woning wordt afgebroken en herbouwd. Hierbij dient het architecturaal karakter van de oorspronkelijke constructie behouden te blijven. De bestaande woning is een landelijke woning van het langgeveltype met anderhalve verdieping en zadeldak. De nieuwe woning is ook een laagbouw met rustiek uiterlijk maar het gabariet en het architecturaal uitzicht zijn afwijkend van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning.*

5.

*De schuur is grotendeels ingestort*

...

*Artikel 4.4.19 stelt dat:*

...

*Het ontwerp is niet in overeenstemming hiermee en kan bijgevolg niet vergund worden.*

6.

*Artikel 4.3.1 van de VCRO stelt :*

...

*Het perceel maakt deel uit van een nog ongeschonden uniek landschap met uitgesproken agrarisch karakter. De gebouwen zijn geïsoleerd ingeplant in een beekvallei. Het herbouwen van een residentiële constructie met bijhorende vertuining van de omgeving, overschrijdt op deze plaats de draagkracht van het gebied. Het ontwerp stemt niet overeen met de goede ruimtelijke ordening in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Door het ministerieel besluit van 27 oktober 2000 werd een verbouwing van hetzelfde pand tot woning reeds definitief geweigerd. Hierbij werd gewezen op het uitgesproken landbouwkarakter van de omgeving waardoor het niet verantwoord is de residentiële bestemming te bestendigen en omdat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied onnodig verder aangetast wordt.*

*In het ministerieel besluit van 18 augustus 2006 werd de vergunning van de deputatie tot herbouw van de woning vernietigd omdat het gebied in de onmiddellijke nabijheid van een beek een door overstroming bedreigde zone blijft waar bebouwing in de mate van het mogelijke moet vermeden worden en omdat, hoewel de aanvraag voldoet aan de uitzonderingsmaatregelen van het decreet, deze ook steeds getoetst moeten worden aan de eisen met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen :*

- *het gabariet en het architecturaal uitzicht van de nieuwe woning zijn afwijkend van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning;*
- *de verbouwing van de schuur is niet in overeenstemming met artikel 4.4.19 dat stelt dat uitbreiding aan zonevreemde constructies niet vergunbaar is; het volume van de schuur vermeerderd met ongeveer 300m<sup>3</sup>;*
- *het bouwen van een residentiële constructie met bijhorende vertuining van de omgeving, overschrijdt op die plaats de draagkracht van de omgeving. Het ontwerp stemt niet overeen met de goede ruimtelijke ordening.*

...”

Na de hoorzitting van 6 juli 2010 beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de nieuwbouw van een woning en een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van de bijbehorende berging te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

### Beoordeling

1. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De werken zijn niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied voor zover voldaan wordt aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

2. Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

...

Het perceel van de aanvraag ligt gedeeltelijk in een effectief overstromingsgevoelig gebied maar de woning zelf ligt niet binnen een overstromingsgevoelige zone. De achterzijde van de woning ligt op ongeveer 20 m van de oever van de Robbeek (waterloop van tweede categorie). Op de kaart van de recent overstroomde gebieden (ROG-gebieden) loopt de grens van het overstromingsgebied niet door de woning

De afbakening van de ROG-gebieden is geen absoluut gegeven dat bruikbaar is tot op perceelsniveau. De ROG-kaart dient gezien als een goede indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone en niet als nauwkeurige begrenzing tot op perceelsniveau.

Het argument dat de woning buiten de als ROG aangeduide zone valt, kan bijgevolg niet in aanmerking genomen worden.

Het gebied in de onmiddellijke nabijheid van de beek blijft een door overstromingen bedreigde zone waar bebouwing vermeden moet worden

...

Door het voorliggende ontwerp wordt de verharde oppervlakte slechts minimaal verhoogd. Er wordt enkel waterdoorlatende verharding aangebracht. Om overstromingsgevaar tegen te gaan zijn wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf enkel toegestaan mits aangetoond wordt dat deze geen negatieve impact op de afstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit hebben.

...

Een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) is verplicht onder de modaliteiten opgelegd door de gemeente.

3.

...

De nieuwe woning overlapt ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte

...

De woning is sinds 1978 niet meer bewoond. De huidige bouwfysische toestand is slecht. Op het moment van de eerste aanvraag (1995) was de woning nog niet verkrot. De woning voldoet aan artikel 4.4.10 VCRO. Het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt 955 m<sup>3</sup> het aantal wooneenheden beperkt blijft tot één.

4.

...

architecturaal karakter

...

De bestaande woning is een landelijke woning van het langgeveltype met anderhalve verdieping en zadeldak. De nieuwe woning is ook een laagbouw met rustiek uiterlijk. Het

*gabariet en het architecturaal uitzicht zijn enigszins afwijkend van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning maar de typologie van een landelijke woning blijft behouden.*

*5. De schuur is grotendeels ingestort en de resterende muren zijn in heel slechte staat.*

*...*

*De nokhoogte wordt ongeveer twee meter hoger en het dakvolume vergroot aanzienlijk. Het totaal volume van de (geplande verbouwde) schuur is ongeveer 300 m<sup>3</sup> groter dan het oorspronkelijke. Artikel 4.4.19 VCRO stelt dat de uitbreiding aan zonevreemde constructies enkel onder bepaalde voorwaarden mogelijk is en aanpassingswerken enkel op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid. Het ontwerp is niet in overeenstemming hiermee en kan bijgevolg niet vergund worden.*

*6.*

*...*

*goede ruimtelijke ordening.*

*Het perceel maakt deel uit van een nog ongeschonden uniek landschap met uitgesproken agrarisch karakter. De gebouwen zijn ingeplant in een beekvallei.*

*Het herbouwen van een residentiële constructie brengt een eerder zwakke ruimtelijke dynamiek met zich mee. Een andere functie is op deze plaats niet wenselijk. Elke functiewijziging zal aangevraagd moeten worden. De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden door de herbouw van de bestaande woning.*

*Om de ruimtelijke impact te beperken mogen de omliggende weiden niet als residentiële tuin aangelegd worden. De vertuining van de omgeving dient beperkt te worden tot een straal van 10.00 m rond de gebouwen en in de voortuinstrook. Om het karakter van de omgeving maximaal te behouden is afscherming door middel van hoge hagen of afrasteringen niet gewenst.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag voor de woning voorwaardelijk in aanmerking voor vergunning om volgende redenen :*

- het architecturaal uitzicht van de nieuwe woning is niet afwijkend van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning;*
- het herbouwen van een residentiële constructie heeft een minimale impact op de draagkracht van de omgeving, voor zover de vertuining beperkt wordt;*
- reliëfwijzigingen mogen geen negatieve impact op de afstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit hebben;*

*Het ontwerp (van de woning) stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening onder volgende voorwaarden:*

- wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf zijn enkel toegestaan mits aangetoond wordt dat deze geen negatieve impact hebben op de afstromingshoeveelheid;*
- een individuele behandelingsinstallatie (IBA) is verplicht onder de modaliteiten opgelegd door de gemeente;*
- de verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen;*
- de omliggende weiden mogen niet als residentiële tuin aangelegd worden; de vertuining van de omgeving dient beperkt te worden tot een straal van 10.00 m rond de gebouwen en in de voortuinstrook afscherming van het goed door middel van hoge hagen of afrasteringen is niet gewenst.*
- het advies van de provinciale dienst waterlopen moet nageleefd worden;*
- het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant volgen.*

*De aanvraag voor de verbouwing van het bijgebouw komt niet in aanmerking voor vergunning om volgende reden :*



- *het volume van de schuur vermeerderd met ongeveer 300 m<sup>3</sup>; dit is niet in overeenstemming met artikel 4.4.19 VCRO dat stelt dat uitbreiding aan zonevreemde constructies niet vergunbaar is.”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 28 juli 2010.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 25 augustus 2010, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij beschikte, als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 4.4.11 en 4.3.1, §1, b) VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet), evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

**1. Schending van artikel 4.4.11 en 4.3.1, §1, b) van de VCRO**

**1. De aanvraag dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening.**

...

*Deze toetsing gaat in het bijzonder na (zoals de deputatie het zelf stelt op blz. 4, punt 4 van de bestreden beslissing) of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.*

...

*De bestaande woning is een landelijke woning van het langgeveltype met anderhalve verdieping en zadeldak. De nieuwe woning is ook een laagbouw met rustiek uiterlijk **maar het gabariet en het architecturaal [karakter] zijn afwijkend** van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning.*

*Het perceel maakt deel uit van een nog ongeschonden uniek landschap met uitgesproken agrarisch karakter. De gebouwen zijn geïsoleerd ingeplant in een beekvallei. Het*

herbouwen van een residentiële constructie met bijhorende vertuining van de omgeving overschrijdt op deze plaats de draagkracht van het gebied.  
Het uitgesproken landbouwkarakter van de omgeving laat niet toe de residentiële bestemming te bestendigen.

...

Het huidig dossier verschilt niet wezenlijk van de stedenbouwkundige vergunningen die in het verleden werden geweigerd, onder meer bij ministerieel besluit van 27 oktober 2000. De aanvraag betrof toen de verbouwing van de woning, terwijl de huidige aanvraag het herbouwen van de woning inhoudt.

...

Door de bestreden beslissing, welke de verresidentialisering van het betrokken gebied inhoudt, wordt de ruimtelijke draagkracht onnodig verder aangetast en wordt bijgevolg de goede ruimtelijke ordening geschaad.

De aanvraag is niet in overeenstemming (en kan ook niet in overeenstemming gebracht worden door het opleggen van voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

**2.Schending van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, evenals schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.**

Er is tegenstrijdigheid in de motivering waar de deputatie enerzijds stelt dat bebouwing moet vermeden worden maar anderzijds zegt dat het herbouwen wel mag omdat dit een eerder zwakke ruimtelijke dynamiek met zich zou meebrengen.

...

In casu kan men zelfs niet spreken van een eerder zwakke ruimtelijke dynamiek daar waar **het gabariet en het architecturaal uitzicht afwijkend** zijn van het authentiek karakter van de oorspronkelijke woning.

...

De deputatie erkent zelf ook dat reliëfwijzigingen een negatieve impact kunnen hebben op de afstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit maar legt geen concrete voorwaarden op om eventuele reliëfwijzigingen tegen te gaan (zie derde middel).

...

Tot slot zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.

De Raad is bevoegd om na te gaan, en kan in casu ook enkel vaststellen, dat de deputatie de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

De deputatie is hierbij onzorgvuldig te werk gegaan.

Daarenboven kon de deputatie op basis van de concrete feitelijke gegevens in redelijkheid niet tot haar beslissing komen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Uit het verzoekschrift blijkt duidelijk dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (indien hij hiertoe bevoegd zou zijn geweest) een andere inhoudelijke appreciatie zou gegeven hebben aan deze aanvraag, maar niet dat de bestreden beslissing strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De deputatie volhardt dan ook in haar besluit dat op een gemotiveerde en wettige wijze tot

stand is gekomen. Wij verzoeken de Raad voor Vergunningsbetwistingen het verzoek ongegrond te verklaren en de vordering tot nietigverklaring af te wijzen. “

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan het volgende toe:

“ ...

De Memorie van Toelichting (Pr. St. , VI. Parlement, nr. 2011/1, 237, nr. 484-486) stelde hieromtrent het volgende:

‘Vrijwaring van het architecturaal karakter’ houdt in dat bijvoorbeeld waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een zonevreemde hoevewoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, kunnen vergund worden. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term ‘architecturaal karakter’ niet uitgesloten. Het begrip ‘architecturale karakter’ houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (werkmanswoning, hoeve met langgeveltype, hoeve met gesloten straatwand of zijgevels, vierkantshoeve, ...). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.”

Op basis van het bovenstaande moet onmiddellijk worden vastgesteld dat het artikel 4.4.11 VCRO geenszins de verplichting oplegt dat het gabariet en het architecturaal uitzicht van de nieuwe woning niet afwijkend mag zijn van de oorspronkelijke woning, zoals ten onrechte door de verzoekende partij wordt ingeroepen.

Deze voorwaarde houdt enkel in dat de oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven. Hieraan is ten volle voldaan:

...

Uw Raad zal kunnen vaststellen dat de typologie van de woning zo goed als identiek is:

- De lange gevellengte van de hoeve blijft behouden in de nieuwe woning;
- In beide gevallen is er sprake van een gelijke hoogte, zijnde één verdieping waaraan een kleine halve verdieping is toegevoegd;
- In beide gevallen gaat het om een zadeldak;
- Het dak is in de beide gevallen uitgevoerd rood-bruine dakpannen;
- De dakverlaging aan de linkerzijde van het gebouw is behouden in het nieuwe ontwerp;
- De inplanting van de deur en de vensters is identiek;
- Er is gekozen voor een zelfde type van hoge ramen namelijk afgerond met kruisverdeling in de ramen;
- De gevel wordt opnieuw uitgevoerd in baksteen;

De schouw wordt opnieuw rechts van het gebouw voorzien zoals in het bestaande gebouw; Er zijn slechts twee beperkte verschillen:

- Het volume is beperkt tot beneden de wettelijke grens van 1000 m<sup>3</sup>;
- Er is een dakkapel voorzien boven de deur en er zijn twee veluxramen. Deze beperkte aanpassingen zijn nodig om meer licht in de woning toe te laten. Deze aanpassingen passen perfect binnen de omschrijving van de Memorie van Toelichting.

Het is derhalve onjuist zoals de verzoekende partij beweert dat het gabariet van de nieuwe woning zou afwijken van het bestaande gebouw. In elk geval is voldaan aan de voorwaarde dat de oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven.

...

10. Het is onjuist dat de woning waarvoor de aanvraag is ingediend de ruimtelijke draagkracht van het gebied zou aantasten:

- Er staat sinds 200 jaar op die plek een hoeve.
- Het volume van de nieuwe woning (= 955 m<sup>3</sup>) is beperkter dan deze van de hoeve (1441,92 m<sup>3</sup>).
- De weides rond de hoeve moeten worden gerespecteerd zoals bepaald in de vergunning.

Verzoekende partijen verwijzen tevens naar randnummer 5 van hun verzoekschrift waarin zij hebben uiteengezet dat in de nabijheid van de woning ook andere woningen aanwezig zijn alsmede een verbindingsweg.

11. Verzoekende partijen verwijzen voor de problematiek van het overstromingsgevaar naar randnummer 6 én naar de bespreking van het tweede middel.

12. Er kan bovendien geen sprake zijn van een schending van de formele motiveringsplicht zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 (Motiveringswet)

Dit argument wordt niet afzonderlijk uitgewerkt is om die reden niet gegrond.

Daarenboven komen in de bestreden beslissing duidelijk de motieven voor waarop de Bestendige Deputatie zich heeft gesteund bij de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening”. Het feit dat de verzoekende partij deze argumenten inhoudelijk bekritiseert, vormt een afdoend bewijs dat verzoekende partij kennis heeft van de motieven. Er kan dan ook geen sprake zijn van een schending van de formele motiveringsplicht.

13. Verzoekende partij roept ook een schending in van het motiveringsbeginsel. Verzoekende partij maakt geen onderscheid tussen de formele en de materiële motivering. Op grond van de rechtspraak van de Raad van State kunnen een schending van de formele en de materiële motiveringsplicht niet samen worden ingeroepen.

14. Verzoekende partij maakt op geen enkele wijze duidelijk hoe het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zouden zijn geschonden. Het middel is om die reden reeds niet gegrond.

De kritiek van de verzoekende partij komt dan ook enkel neer op kritiek op de materiële motivering bij het begrip “goede ruimtelijke ordening”. Zoals reeds hierboven uiteengezet, is deze kritiek inhoudelijk niet terecht.

Uw Raad oefent een legaliteitstoezicht uit.

...

Verzoekende partij laat allereerst na aan te duiden waar de beslissing kennelijk onredelijk is. Op grond van de bovenvermelde argumenten kan er overigens geen sprake zijn van een kennelijk onredelijke beslissing.

...”

4.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

1.Schending van artikel 4.4.11 en 4.3.1, §1, b) en artikel 1.1.4. VCRO

In casu wordt er in het dak aan de zijde van de voorgevel een majestueuze dakkapel aangebracht waardoor de voormalige typologie - een hoevegebouw - wordt uitgewist.

Eveneens past een dergelijke herbouwde woning met een dakkapel niet meer in de typologie van de constructies van in de betrokken streek

De tussenkomende partij brengt in haar bundel (stuk 8) zelf foto's van omliggende hoeves aan, die gebouwd zijn volgens het langgeveltype en allen voorzien zijn van een zadeldak zonder dakkapel. Van enige overeenstemming is er geen sprake meer.

Het perceel maakt deel uit van een nog ongeschonden uniek landschap met uitgesproken agrarisch karakter.

...

*De deputatie erkent ook in haar beslissing dat het gebied in de onmiddellijke omgeving van de beek een door overstroming bedreigd gebied blijft waar bebouwing moet vermeden worden.*

...

*Door de bestreden beslissing, welke de verresidentialisering van het betrokken gebied inhoudt, wordt de ruimtelijke draagkracht onnodig verder aangetast en wordt bijgevolg de goede ruimtelijke ordening geschaad.*

...

*Tot slot moet de ruimtelijke ordening tevens gericht zijn op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij gestreefd wordt naar ruimtelijke kwaliteit, dit overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO. Dit is in casu niet gebeurd. Ook dit artikel is aldus geschonden.*

*Er is een tegenstrijdigheid in de motivering waar de deputatie enerzijds stelt dat de bebouwing moet vermeden worden, maar anderzijds zegt dat het herbouwen wel mag omdat dit een eerder zwakke ruimtelijke dynamiek met zich zou meebrengen.*

...

*In casu kan men zelfs niet spreken van een eerder zwakke ruimtelijke dynamiek daar waar het gabariet en het architecturaal uitzicht afwijkend zijn van het authentiek karakter van de oorspronkelijke woning.*

...

*Zowel de formele als materiële motiveringsplicht is dan ook manifest geschonden.*

*Tot slot zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.*

*Redelijkheidsbeginsel*

*De deputatie kon op grond van de gegevens, die zij zelf heeft aangehaald op p. 4 en 5 van haar beslissing (zie bespreking punt 1) in redelijkheid niet tot haar besluit komen. Door zo te handelen schendt zij het redelijkheidsbeginsel.*

*Dit beginsel dringt zich op als rechtsregel.*

*Dit heeft tot gevolg dat de beslissing in rechte geen steun vindt, waardoor ook de materiële motiveringsplicht, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is geschonden.*

*Zorgvuldigheidsbeginsel*

*De raad is bevoegd om na te gaan, en kan in casu ook enkel vaststellen dat de deputatie de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. De deputatie is hierbij onzorgvuldig tewerk gegaan.*

*Daarenboven kon de deputatie op basis van de concrete feitelijke gegevens niet tot haar beslissing komen.*

...

*Verzoeker heeft aangetoond dat de bestreden beslissing inderdaad strijdig is met de voornoemde decretale bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur.”*

## *Beoordeling door de Raad*

### *1.*

*In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat het aangevraagde niet in overeenstemming is (en ook niet in overeenstemming kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden) met de VCRO, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving en ziet hierin een schending van de artikelen 4.4.11 en 4.3.1, §1, b) VCRO. Zij preciseert dat de bestaande woning een landelijke woning van het langgeveltype met anderhalve verdieping en zadeldak is en dat de nieuwe woning ook een laagbouw met rustiek*

uiterlijk is maar dat het gabarit en het architecturaal karakter afwijkend zijn van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning.

Artikel 4.4.11 VCRO luidt als volgt :

*“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.”*

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Wat de toepassing van artikel 4.4.11 VCRO betreft, in het bijzonder de toetsing of het architecturaal karakter van de herbouwde woning behouden blijft, stelt de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 156) onder andere :

*“Vrijwaring architecturaal karakter*

*484 Herbouw op dezelfde plaats (het huidige artikel 145bis, §1, eerste lid 2°, DRO)*

*...*

*Deze termen worden geschrapt; als voorwaarde wordt nu bepaald dat het “architecturaal karakter” van de constructie moet worden gevrijwaard.*

*Dat moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoevewoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term “architecturaal karakter” niet uitgesloten.*

*485. Het begrip “architecturaal karakter” houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “hoeve met gesloten straatwand of zijgevels”, “vierkantshoeve”,....) De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.*

*486. De vrijwaring van het architecturaal karakter wordt ingeschreven als een specifiek aspect van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dat voortaan ten aanzien van alle zonevreemde constructies (artikel 133/2 DRO)*

*...”*

De bestreden beslissing stelt dat de bestaande woning een landelijke woning van het langgeveltype is met anderhalve verdieping en zadeldak en dat de nieuwe woning ook een laagbouw is met rustiek uiterlijk. Verder stelt de bestreden beslissing dat het gabarit en het architecturaal uitzicht enigszins afwijkend zijn van het authentieke karakter van de oorspronkelijke woning maar de typologie van een landelijke woning blijft behouden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de voorgevel van de bestaande woning van 28m volgens de plannen na afbraak en herbouw voor de nieuwe woning teruggebracht wordt tot 20m, terwijl het architecturaal uitzicht hetzelfde is met dien verstande dat een paar veluxramen en een dakkapel worden toegevoegd.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, in aanmerking genomen de hierboven geciteerde memorie van toelichting betreffende het behoud van het architecturaal karakter, in redelijkheid tot het besluit kon komen dat de typologie van een landelijke woning behouden blijft.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

2.

Met betrekking tot de door de verzoekende partij in een tweede onderdeel ingeroepen schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat er een tegenstrijdigheid is in de motivering.

De verzoekende partij verwacht een algemene uitspraak in de passage betreffende de watertoets (punt 2 in de beoordeling: *“Het gebied in de onmiddellijke nabijheid van de beek blijft een door overstromingen bedreigde zone waar bebouwing vermeden moet worden”*) met de dossierrelevante passage betreffende herbouw en de verenigbaarheid betreffende de goede ruimtelijke ordening (punt 6 in de beoordeling: *“Het herbouwen van een residentiële constructie brengt een eerder zwakke ruimtelijke dynamiek met zich mee.”*).

Met betrekking tot de verwijzing door de verzoekende partij naar de afwezigheid van concrete voorwaarden terwijl *“indien er concrete voorwaarden zouden opgelegd zijn, zouden deze bouwkundige ingrepen juist de ruimtelijke impact van het project nog vergroten”* stelt de Raad vast dat dit een louter hypothetische veronderstelling is, die niets toevoegt aan onderhavig middel.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

3.

De Raad stelt verder vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet aantoont dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zou geschonden hebben.

4.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede en derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB), alsook van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht dit middel toe als volgt:

*“De deputatie miskent de verplichtingen die de watertoets met zich meebrengen. De bestreden beslissing houdt in het overwegend gedeelte weliswaar een inschatting in van de schadelijke effecten van het innemen van de ruimte door het project ten koste van de watersystemen*

*...*

*dan vervolgt de deputatie dat, om overstromingsgevaar tegen te gaan, wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het micro-reliëf enkel toegestaan zijn mits aangetoond wordt dat deze geen negatieve impact op de overstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit hebben. Welnu noch in de aanvraag noch in de bijgevoegde plannen wordt dit aangetoond.*

*...*

*Er is geen enkele indicatie met betrekking tot het inplantingspeil van de huidige woning EN van de op te richten woning.*

*...*

*Vermits niet wordt aangetoond dat wijzigingen aan het reliëf geen negatieve impact hebben op de overstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit, diende de deputatie logischerwijze de aanvraag te weigeren.*

*We staan derhalve niet alleen voor een schending van de watertoets maar ook voor een onjuiste en tegenstrijdige motivering.*

*...*

*De deputatie kon op basis van de concrete feitelijke gegevens in redelijkheid niet tot haar beslissing komen.*

*...*

*tegenstrijd vast te stellen tussen enerzijds de overwegingen van het bestreden besluit en de beslissing over de aanvraag in het dispositief van het bestreden besluit.*

*Het bestreden besluit is aldus behept met een gebrek dat de rechtszekerheid aantast.”*

## 2.

De verwerende partij repliceert aldus:

*“ ...*

*Uit het verzoekschrift blijkt duidelijk dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (indien hij hiertoe bevoegd zou zijn geweest) een andere inhoudelijke appreciatie zou gegeven hebben aan deze aanvraag, maar niet dat de bestreden beslissing strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De deputatie volhardt dan ook in haar besluit dat op een gemotiveerde en wettige wijze tot stand is gekomen. Wij verzoeken de Raad voor Vergunningsbetwistingen het verzoek ongegrond te verklaren en de vordering tot nietigverklaring af te wijzen. “*

## 3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan toe:

*“ ...*

*De vergunningverlenende overheid, zijnde de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant heeft de watertoets, zoals bepaald in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 doorgevoerd. Er is dan ook geen schending van dit artikel.*

*De Bestendige Deputatie heeft de motieven met betrekking tot de watertoets opgenomen in de bestreden vergunning*

*...*

*Er kan dus geen sprake zijn van een schending van de formele motiveringsplicht.*

*Verzoekende partij maakt op geen enkele wijze duidelijk hoe het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zouden geschonden zijn*

*Het middel is om die reden reeds niet gegrond.*



*De kritiek van de verzoekende partij in het tweede middel komt neer op een beweerde schending van de materiële motiveringsplicht.*

...

*opgemerkt worden dat de Bestendige Deputatie zich bij het afleveren van de vergunning gesteund heeft op het gunstig advies van de Provinciale Dienst van de Waterlopen. Er kan derhalve om die reden geen schending zijn van de materiële motivering. De bewering dat de plannen onduidelijk zouden zijn*

...

*De nieuwe woning wordt op dezelfde wijze ingeplant ten aanzien van het maaiveld als de bestaande.*

*Daarenboven zal de infiltratie van het water enkel verbeteren ten opzichte van de bestaande toestand omwille van de volgende redenen:*

- *Het bouwvolume neemt af van 1441,92 m<sup>2</sup> naar 955 m<sup>2</sup>. De inplanting van de woning wordt hierdoor beperkt van 312,27 m<sup>2</sup> naar 186 m<sup>2</sup>. Hierdoor stijgt de niet-bebouwde oppervlakte waardoor de infiltratie kan toenemen.*
- *Alle terrassen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen;*
- *In de huidige situatie bevindt zich een verharding tussen de schuur en de woning. Deze verharding wordt vervangen door een terrein in dolomiet dat volkomen waterdoorlatend is;*
- *Verzoekende partijen zullen een IBA (individuele behandelingsinstallatie) bouwen met een gescheiden aanvoer van regenwater en afvalwater. Deze installatie zorgt voor een bijkomende buffercapaciteit voor regenwater.*

*Er is derhalve geen sprake van enige kennelijke onredelijke materiële motivering.”*

4.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota de uiteenzetting van haar tweede middel en voegt nog het volgende toe:

“ ...

*Een bijzondere formele motivering betreffende de watertoets ontbreekt, terwijl het betrokken perceel in een recent overstroomd watergevoelig gebied (ligt).*

...

*De bestreden beslissing hult zich in vage termen en condities, zonder ergens zwart op wit te stellen wat de effectieve resultaten zijn van de watertoets en de mogelijkheden klaar en duidelijk af te bakenen.”*

5.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, evenals de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij wijst op de voorwaarde die de verwerende partij stelt om toch de vergunning toe te staan en die luidt als volgt : *“Wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf zijn enkel toegestaan mits aangetoond wordt dat deze geen negatieve impact hebben op de overstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit.”*

De verzoekende partij licht het middel toe als volgt:

*“De deputatie levert een vergunning af onder een voorwaarde die niet voldoende precies geformuleerd is*

....

*We staan hier niet voor een uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde die afdwingbaar is. Het louter verwijzen naar maatregelen is juridisch niet afdwingbaar nu deze maatregelen zelf niet zijn opgenomen als voorwaarde.*

*Het bestreden besluit is aldus niet voldoende gemotiveerd vermits het niet uitlegt welke maatregelen er precies nodig worden geacht. We staan hier dus voor een schending van de motiveringsplicht.*

...

*Ook het rechtszekerheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel zijn door deze strijdigheid in de motivering geschonden.*

...

*Door deze niet afdwingbare voorwaarde in de bestreden beslissing op te nemen wordt aan de vergunninghouder vrij spel gegeven wat in strijd is met de rechtszekerheid.*

...

*De vergunning is onwettig vermits ze de aanvrager de mogelijkheid geeft de plannen naar eigen goeddunken te wijzigen.*

... “

6.

De verwerende partij repliceert het volgende:

“ ...

*Uit het verzoekschrift blijkt duidelijk dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (indien hij hiertoe bevoegd zou zijn geweest) een andere inhoudelijke appreciatie zou gegeven hebben aan deze aanvraag, maar niet dat de bestreden beslissing strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De deputatie volhardt dan ook in haar besluit dat op een gemotiveerde en wettige wijze tot stand is gekomen. Wij verzoeken de Raad voor Vergunningsbetwistingen het verzoek ongegrond te verklaren en de vordering tot nietigverklaring af te wijzen. “*

7.

De tussenkommende partijen voegen hieraan toe:

*“De kritiek van de verzoekende partij is zonder voorwerp. De ingediende en vergunde plannen voorzien nergens in een wijziging van het (micro)reliëf. Het middel is om die reden al ongegrond.*

...

*Uit het verzoekschrift blijkt duidelijk dat de verzoekende partij kennis heeft kunnen nemen van de motieven. Er is dan ook geen schending van de formele motiveringsplicht*

...

*evenmin van enige kennelijke schending van de materiële motiveringsplicht.*

*De vergunning is derhalve afdwingbaar omdat ze een vergunning aflevert op basis van de ingediende plannen. De plannen zijn duidelijk. Er is derhalve geen sprake van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.*

*Het verzoekschrift gaat nergens in op de beweerde schending van het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel. Om die reden is het middel op deze punten niet gegrond.”*

8.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij de uiteenzetting van haar middel in het verzoekschrift en preciseert haar visie op de voorwaarde gesteld door de verwerende partij nog als volgt:

*“De deputatie kan als vergunningverlenende overheid vergunningsvoorwaarden opleggen. Deze voorwaarden moeten precies zijn, beperkt inzake hun draagwijdte en mogen alleen betrekking hebben op secundaire of bijkomstige elementen. Zij kunnen in ieder geval geen plaats laten voor een appreciatie inzake de uitvoering, evenmin kunnen zij afhankelijk zijn van een onzekere toekomstige gebeurtenis waarvan het al dan niet zich voordoen afhangt van een derde of van een begunstigde van de vergunning  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

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

Uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats dient te onderzoeken of het aangevraagde een ‘schadelijk effect’ in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB doet ontstaan, te weten “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

De verwerende partij dient hierbij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

##### 2.

In het dossier bevindt zich betreffende het dossier een ingevuld formulier (CIW) watertoets van 3 december 2009 waarbij gesteld wordt:

“ ...

#### Richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid

*Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk, indien tenminste voldaan is aan de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakoppervlakten (voor projecten in Vlaams-Brabant)*

...

#### Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater

*Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk, indien tenminste voldaan is aan de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van dakvlakken en verharde oppervlakten (voor projecten in Vlaams-Brabant)*  
...

Verder wordt in het ingevulde CIW-formulier watertoets vermeld dat voor het project een positieve uitspraak mogelijk is conform de richtlijnen betreffende gewijzigd overstromingsregime, gewijzigd grondwaterstromingspatroon, wijzigen van aantal puntbronnen, buffering en infiltratie van oppervlakte- en hemelwater, opslag en storten van bodemvreemd materiaal, wijziging van vegetatie, reliëfwijziging, wijzigen van grondwaterwinning, toename en bestendiging van knelpunten voor vismigratie in de waterloop, migratiebelemmering voor fauna op de oever, gewijzigd afvoergedrag van de waterafloop. Tevens wordt gesteld dat er is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakken.

De bestreden beslissing verwijst naar het voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale dienst Waterlopen van 21 januari 2010, dat stelt dat mits naleving van een aantal voorwaarden de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem kan beschouwd worden.

Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat het perceel van de aanvraag gedeeltelijk ligt binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied maar de woning zelf niet ligt binnen een overstromingsgevoelige zone, dat de achterzijde van de woning op ongeveer 20 m van de oever van de Robbeek (waterloop van tweede categorie) gelegen is en dat op de kaart van de recent overstroomde gebieden (ROG-gebieden) de grens van het overstromingsgebied niet door de woning loopt, maar dat het argument dat de woning buiten de als ROG aangeduide zone valt niet in aanmerking kan worden genomen omdat de afbakening van de ROG-gebieden geen absoluut gegeven is dat bruikbaar is tot op perceelsniveau. De beslissing stelt verder:

*“Door het voorliggende ontwerp wordt de verharde oppervlakte slechts minimaal verhoogd. Er wordt enkel waterdoorlatende verharding aangebracht. Om overstromingsgevaar tegen te gaan zijn wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf enkel toegestaan mits aangetoond wordt dat deze geen negatieve impact op de afstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit hebben. Een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) is verplicht onder de modaliteiten opgelegd door de gemeente.*

...

*Het ontwerp stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening onder volgende voorwaarden :*

- *wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf zijn enkel toegestaan mits aangetoond wordt dat deze geen negatieve impact hebben op de afstromingshoeveelheid of infiltratiecapaciteit;*
- *een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) is verplicht onder de modaliteiten opgelegd door de gemeente;*
- *de verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen*
- *...*
- *het advies van de provinciale dienst waterlopen moet nageleefd worden*
- *...*

Samen met de tussenkomende partijen kan worden vastgesteld, en dit wordt niet betwist door de verzoekende partij, dat de infiltratiecapaciteit verbetert ten opzichte van de bestaande toestand door de afname van het bouwvolume, de aanleg van alle terrassen in waterdoorlatende materialen, het opbreken van de verharding tussen de schuur en de woning en de vervanging ervan door een terrein in waterdoorlatende dolomiet, de aanleg van een IBA met gescheiden aanvoer van regenwater en afvalwater zodat er een bijkomende buffercapaciteit is voor

regenwater, zodat de beoordeling door de verwerende partij strookt met de concrete toestand op het terrein.

Uit de bestreden beslissing volgt dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, de verwerende partij op gemotiveerde wijze, rekening houdend met de bestaande en toekomstige situatie, de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding op redelijke wijze heeft beoordeeld.

3.

Met betrekking tot de wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf stelt de Raad samen met de tussenkomende partijen vast dat er in het aanvraagdossier geen wijzigingen van het reliëf met inbegrip van het microreliëf voorzien zijn. In die zin is het een overtoollig motief van de beslissing. De kritiek op een overtoollig motief kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

4.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend en onzorgvuldig tewerk is gegaan of dat er een tegenstrijdigheid zou zijn tussen enerzijds de overwegingen van de bestreden beslissing en het beschikkend gedeelte.

Het tweede en derde middel zijn ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Luk JOLY, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Luk JOLY