

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0568  
in de zaak met rolnummer 1415/0023/A/2/0029

Verzoekende partij	mevrouw <b>Nancy LUYTEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pascal MALLIEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Meir 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomen de partij	de nv <b>KWADRAAT</b>  vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 11 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing op de percelen gelegen te 3052 Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 22a en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 40n (deel), - lot 1.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomen de partij met een beschikking van 30 januari 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015. De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging uit naar de openbare zitting van 19 januari 2016 om de partijen toe te laten de mogelijkheid tot bemiddeling te overwegen.

3.

Op de openbare zitting van 19 januari 2016 delen de partijen mee akkoord te gaan om een bemiddelingspoging te ondernemen.

Met een tussenarrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0537 heeft de Raad het opstarten van een bemiddelingsprocedure tussen de procespartijen bevolen en een termijn van drie maanden voor de bemiddelingsopdracht bepaald. De behandeling van de zaak is verdaagd naar de openbare zitting van 10 mei 2016 en op voormelde datum op vraag van de partijen verdaagd naar de openbare zitting van 14 juni 2016 om na te gaan of verdere bemiddeling haalbaar en zinvol was.

Op de openbare zitting van 14 juni 2016 wordt vastgesteld dat de partijen niet tot een bemiddelingsakkoord zijn gekomen. Met een tussenarrest van 21 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1250 wordt de voortzetting van de jurisdictionele procedure bevolen, en worden de partijen uitgenodigd een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de ambtshalve opgeworpen vraag over het belang van de verzoekende partij en haar belang bij de middelen.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Pascal MALLIEN en Luc MEEUS voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jurgen DE STAERCKE *loco* de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomen- de partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

De aanvrager dient op 13 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing”* op een perceel gelegen te 3052 Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 22a.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonparkgebied.

Het perceel ligt eveneens binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vernietiging verkaveling goedgekeurd op 16 mei 2013. De verzoekende partij heeft tegen de beslissing van 16 mei 2013 houdende verlening van de verkavelingsvergunning voor het slopen van een woning om vier bouwloten te creëren voor open bebouwing een beroep tot vernietiging ingediend. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0728/A/2/0685.

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee verleent op 11 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

### **2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Het voorgestelde project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving niet in het gedrang.*

*De aanvraag voldoet aan de door de deputatie opgelegde verkavelingsvoorschriften wat betreft inplanting, gabarit en verschijningsvorm van de te bouwen woning. Ook de aansluitende terrasverharding en de beperkte reliëfwijziging voor toegang tot de woning en aanleg van het terras voldoen aan de gestelde vereisten.*

*Betreffende de totaal verharde oppervlakte in de voortuinstrook werd in de voorschriften opgelegd dat "maximaal 1/3 van de totale oppervlakte tussen de rooilijn en de bouwlijn verhard mag worden". Voor dit gedeelte van de Korbeekdamstraat bestaat echter geen goedgekeurd rooilijnplan, waardoor er gekeken moet worden naar de atlas der buurtwegen. Deze bepaalt dat de breedte van de buurtweg 2,40 meter is ter hoogte van het te bebouwen lot. Bijgevolg betekent dit dat +/- 48m<sup>2</sup> van een totale oppervlakte van 223m<sup>2</sup> verhard is, wat neerkomt op een percentage van 21,50% verharde oppervlakte. Hieruit kan geoordeeld worden dat minder dan 1/3 van de oppervlakte verhard wordt en er bijgevolg voldaan wordt aan de vereiste beperking.*

*Gezien het lot aansluit op het bestaande straatpeil, dienen er geen uitgravingen van een talud te gebeuren om een toegang te creëren. Voor het uitvoeren van de werken dienen geen bomen gekapt te worden.*

*De aanvraag voldoet volledig aan de verkavelingsvoorschriften en past zich in binnen zijn onmiddellijke omgeving.*

### **3. ALGEMENE CONCLUSIE**

*Het voorstel is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

### **3. Horen**

...

*De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De beroepsindiener verklaart dat er eerder al een betwisting was inzake de verkaveling en hieruit volgt de huidige betwisting. Ondertussen heeft de beroepsindiener een schrijven ontvangen van Natuur en Bos, waarbij zij erkennen dat er een advies had moeten gegeven worden bij de verkavelingsaanvraag. Er moet zeker nog een 'natuurtoets' doorgevoerd worden. De berm wordt inderdaad enkel doorprikt voor de loten 3 en 4, maar toch zijn de ingrepen ingrijpend genoeg om de natuurtoets door te voeren. Artikel 16 moet dan ook deel uitmaken van de beoordeling. De voorziene dichtheid van vier kavels is te hoog in woonparkgebied. Er is een belangrijk niveauverschil tussen het voorliggend perceel en het perceel van de beroepsindiener, waarbij er vandaag al een afkalving plaatsvindt. In een voorgaand dossier werd een infiltratiegracht opgelegd. Jammer dat dit nu niet wordt opgelegd op het lot 1. Het klopt dat burgerlijke argumenten niet in aanmerking komen, maar de aanvraag mag niet in strijd zijn met andere wetgeving. De waterafloop mag niet versneld worden, hetgeen ook een ruimtelijke impact heeft.*

*De aanvrager licht zijn verweer toe. In mei 2013 is de verkavelingsvergunning verleend, waarvoor momenteel de procedure tot vernietiging lopende is. De opmerkingen zijn gehoord inzake de mogelijke hinder voor wateroverlast. Dit is telkens terdege onderzocht geweest en steeds is de slotsom getrokken dat er geen hinder is. Bovendien is er een bijkomende studie door een adviesbureau uitgebracht, waaruit geen bijzondere implicaties blijken. Er is geconformeerd naar de bebouwingsmogelijkheden binnen het woonpark. Over het lot 1 en 2 zijn door ANB geen opmerkingen gegeven. De bezwaren zijn dus ongegrond. Er zijn geen redenen om voor lot 1 hetzelfde advies als voor lot 2 te hanteren, waar een dubbel zo grote woning is voorzien. De afstanden tot de perceelsgrens van de bezwaarindiener gaat van ca. 8m tot 20m. De foto's van aanhelingen die worden aangebracht door de beroepsindiener hebben betrekking op het lot 2, niet op het voorliggend perceel. Een correcte situering van de opnamepunten is ook niet duidelijk.*

### **4. Bestreden besluit**

...

*De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:*

- *er is sprake van het verzwaren van de erfdienstbaarheid van het hoger gelegen erf ten aanzien van het lager gelegen erf, wat verboden is overeenkomstig artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek;*
- *er werd in het kader van de voorliggende aanvraag geen advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos. Aangezien de aanvraag het doorbreken van het talud omvat, is dit advies verplicht;*
- *de watertoets, zoals uitgevoerd door de gemeente Oud-Heverlee, is niet conform met het beginsel van behoorlijk bestuur en is onvoldoende gemotiveerd.*

### **5. Bespreking**

...

#### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

*De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning in open verband op een kavel binnen een goedgekeurde verkaveling. De woning wordt op 11.90m uit de as van de voorliggende straat en op minstens 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant. Het hoofdvolume van de woning is 14.05m breed en 8.35m diep. Achteraan aan de linkerkant*

staat een aanbouw van 4.74m breed en 2.28m diep. Hierdoor heeft de woning een totale bouwdiepte van 10.63m. Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een hellend dak onder een hoek van 45° met de nok evenwijdig aan de voorliggende straat en een kroonlijst- en nokhoogte van 5.50m respectievelijk 9.86m. Aan de achterzijde wordt de aanbouw links afgewerkt met een zadeldak met de nok haaks op de voorliggende weg en met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.12m respectievelijk 7.68m. De gevels worden afgewerkt met “oud-Beerse” recuperatie baksteen en het dak wordt bekleed met een leikleurige gegolfde dakpan.

De benedenverdieping omvat een garage, een inkom met wc, een berging, een keuken en een ruime leefruimte. Op de verdieping worden drie slaapkamers, een dressing, twee badkamers, een berging en een wc voorzien. Het dakvolume is ingericht als zolder en technische ruimte.

Achteraan, aansluitend aan de woning, wordt een terras van 27m<sup>2</sup> voorzien in een tegelverharding. Langs de linkerzijgevel wordt een pad van 1m breed aangelegd in klinkers en in de voortuin wordt een inrit naar de garage voorzien in dolomiet met een totale oppervlakte van 47m<sup>2</sup>. Het toegangspad naar de voordeur wordt aangelegd in klinkers. Het niveau van de voortuin wordt geëgaliseerd met het niveau van de voorliggende straat. Het terras aan de achterzijde van de woning wordt op hetzelfde niveau als de inrit aan de voorzijde aangelegd. Hiervoor wordt in de tuinzone een strook van ongeveer 5m diep over de volledige breedte van de woning 0.50m opgehoogd ten opzichte van het bestaande niveau van de tuin. Ook langs de twee zijgevels wordt een strook van 1m opgehoogd tot op hetzelfde niveau.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Korbeekdamstraat 20 te Oud-Heverlee. De Korbeekdamstraat maakt deel uit van een woonparkgebied gelegen ten zuiden van het centrum van Oud-Heverlee. De Korbeekdamstraat begint aan de spoorwegovergang en kent een sterke helling die stopt ter hoogte van de aanvraag. Langs dit gedeelte van de straat liggen de percelen en woningen allemaal opmerkelijk hoger dan het straatniveau. Hierdoor heeft de straat het karakter van een holle weg gekenmerkt door groene taluds en hoge, oude bomen. Verder richting de Waversebaan wordt het straatbeeld meer open en is het terrein vlakker. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met grote en goed doorgroende tuinen. De omgeving heeft een uitgesproken groen karakter.

Het voorliggend perceel heeft een oppervlakte van 12a 08ca en maakt deel uit van een verkaveling bestaande uit vier bouwkvavels. De andere bouwkvavels zijn nog niet bebouwd. Er werd recent wel een vergunning verleend voor een eengezinswoning op kavel 2. Het perceelsniveau van het terrein ligt ter hoogte van de voorste perceelsgrens ongeveer gelijk met het niveau van de Korbeekdamstraat en het terrein helt af naar de achterste perceelsgrens. De achterste perceelsgrens van het voorliggend terrein grenst aan de tuin van de woning nr. 24 die gedeeltelijk lager ligt. Het niveauverschil tussen de twee percelen wordt opgevangen door een talud.

### 5.4 Historiek

- op 8 januari 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor vier bouwkvavels. Er werd tegen deze beslissing een beroep ingediend bij de deputatie;
- Op 16 mei 2013 werd door de deputatie een verkavelingsvergunning verleend voor vier bouwkvavels. Tegen de vergunning heeft een derde (de beroepsindienster) een

- verzoek tot vernietiging van deze verkavelingsvergunning ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze beroepsprocedure is nog lopende;
- op 26 november 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op lot 2. Er werd tegen deze beslissing een beroep ingediend bij de deputatie;
  - op 3 april 2014 werd door de deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op lot 2. Tegen de vergunning heeft een derde (de beroepsindienster) een verzoek tot vernietiging van deze verkavelingsvergunning ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze beroepsprocedure is nog lopende.

### 5.5 Beoordeling

a) 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. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (ROG + NOG + MOG + correctie digitaal hoogtemodel). Volgens deze kaarten, die ook door de adviesinstanties worden gehanteerd, zijn er op het voorliggend perceel geen waterproblemen gekend of te verwachten. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, moet voor de voorliggende aanvraag ook geen advies worden gevraagd.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt, zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten met elk een inhoud van 5000l, en het hergebruik van het hemelwater voor twee toiletten en twee aftappunten. Daarnaast wordt een infiltratievoorziening van 4.8m<sup>2</sup> met een buffervolume van 3000l voorzien. In de omgeving van de aanvraag is volgens de bodemkaarten een droge lemige zandbodem met een drainageklasse b terug te vinden. Dit type bodem is geschikt voor het laten infiltreren van hemelwater.

In een aanvullende nota ingediend door de aanvrager werd verwezen naar een bijkomende watertoets, uitgevoerd door een studiebureau. Hieruit blijkt dat de huidige voorzieningen voor opvang en hergebruik van hemelwater en infiltratie op het eigen terrein geen schadelijke effecten zullen veroorzaken in de waterhuishouding. Ook de lager gelegen percelen zullen geen wateroverlast ondervinden. In het voorgaande dossier stelde de aanvrager voor om een infiltratiegracht te voorzien tussen de verkaveling en de lager gelegen percelen aan de achterzijde. Aangezien bij de vorige vergunning een dergelijke infiltratiegracht werd opgelegd, zal het doortrekken van deze infiltratiegracht als voorwaarde bij de voorliggende vergunning worden opgelegd. Deze infiltratiegracht dient een dieptepunt te hebben van minimum 2m en minimum 2m breed te zijn.

*De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Het hemelwater dat op het dak valt wordt opgevangen in de hemelwaterputten en de drainagevoorzieningen. Alle verhardingen, buiten het terras, worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Gelet op de goede infiltratiecapaciteit van de bodem zal het regenwater dat op de verhardingen valt gewoon ter plaatse infiltreren. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonpark. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.*

*c) Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door de deputatie op 16 mei 2013. Tegen deze verkavelingsvergunning werd door een derde beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, bij wijze van een verzoekschrift tot vernietiging. Een bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend beroep heeft op zich geen schorsend effect, een vordering tot schorsing dient op straffe van niet-ontvankelijkheid in het verzoekschrift tot nietigverklaring mee opgenomen zijn. Bovendien kan de schorsing enkel bevolen worden door middel van een arrest van de Raad. Dit is hier niet het geval, de verkavelingsvergunning is niet geschorst en dus op het moment van de beoordeling van de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag nog steeds uitvoerbaar.*

*De voorliggende aanvraag voor de oprichting van een eengezinswoning op lot 2 voldoet aan de geldende verkavelingsvoorschriften wat betreft inplanting, gabarit en verschijningsvorm. Wat betreft de verhardingen wordt in de voorschriften gesteld dat alle verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het terras achteraan wordt aangelegd met tegels. Het is niet volledig duidelijk of deze verharding waterdoorlatend is. Om deze reden wordt als voorwaarde opgelegd bij een eventuele vergunning dat het terras in waterdoorlatende materialen moet uitgevoerd worden.*

*Wat betreft de reliëfwijzigingen voldoet de aanvraag aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Er worden enkel reliëfwijzigingen uitgevoerd voor de toegang en het terras. De reliëfwijzigingen in de tuinzone zijn beperkt tot 0.50m en houden meer dan 1m afstand van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte aan ophogingen in de tuinzone overstijgt ook niet de maximum oppervlakte van 80m<sup>2</sup>.*

*d) Gezien de aanvraag voldoet aan de verkaveling, is ze eveneens verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag wordt immers gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat het plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld heeft. De op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open verband.*

*e) In het beroepschrift stelt de beroepsindiener dat de voorziene terrasverharding en ophoging in strijd zijn met artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel stelt dat de eigenaar van het hoger gelegen erf niets mag doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf om natuurlijk aflopend water te ontvangen, verzwakt. De beroepsindiener is van mening dat de verharding en de ophoging wateroverlast tot gevolg zal hebben.*

*Het terras heeft een beperkte oppervlakte van 28m<sup>2</sup> en ligt op 8m van de dichtstbij zijnde perceelsgrens, namelijk de rechter zijdelingse perceelsgrens. De zone rond de woning en het terras wordt 0.50m opgehoogd ten opzichte van het niveau van het maaiveld. Deze reliëfwijzigingen zijn beperkt en houden een afstand van minimum 3m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen en minimum 25m ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Daarnaast is uit de watertoets reeds gebleken dat volgens de bodemkaarten de aanvraag is gelegen in een zone met een droge lemige zandbodem met een drainageklasse b. Dit type bodem heeft een goede infiltratiecapaciteit. Het regenwater zal dus zonder enig probleem op het eigen perceel worden opgevangen en infiltreren. De terrasverharding en de ophoging zullen geen wateroverlast veroorzaken op de aanpalende percelen.*

*f) In het beroepschrift stelt de beroepsindiener dat het Agentschap Natuur en Bos een advies had moeten verlenen inzake de voorliggende aanvraag. De beroepsindiener verwijst hiervoor naar het advies verleend door het Agentschap Natuur en Bos op 30 augustus 2012 inzake de verkavelingsaanvraag. Dit advies luidt als volgt: "Om loten 3 en 4 te bereiken dient het talud aan de Korbeekdamstraat deels uitgegraven te worden. (...) Inzake de aanvraag tot toestemming voor het deels uitgraven van het talud neemt het Agentschap momenteel geen actie. Hiertoe wordt de stedenbouwkundige aanvraag van de bouwheer afgewacht. Evenwel willen wij reeds meedelen dat het Agentschap slechts akkoord kan gaan met één maximale uitgraving van 6m breedte per lot. Bij deze aanvraag dient een voorstel tot ecologische compensatie (via aanplanting van een inheemse haag, hoogstamfruitbomen e.d.) gevoegd te worden."*

*De beroepsindiener stelt dat dit advies foutief is en dat daarom de voorliggende aanvraag opnieuw moet worden voorgelegd aan het Agentschap Natuur en Bos. De grieven inzake de verkavelingsvergunning zijn bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag niet relevant en worden ook niet binnen deze beroepsprocedure behandeld. De voorliggende aanvraag moet ook niet opnieuw worden voorgelegd aan het Agentschap Natuur en Bos. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op lot 1 van de verkaveling. De voorwaarden die het agentschap formuleert in zijn advies van 30 augustus 2012 hebben enkel betrekking op de loten 3 en 4.*

*g) Aangezien de aanvraag niet binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied is gelegen en er geen ontbossing nodig is, moet er geen advies gevraagd worden aan het agentschap Natuur en Bos. In navolging van artikel 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 is het wel de taak van de*



*vergunningverlenende overheid om de natuurtoets te doorlopen. Hierbij wordt nagegaan of de aanvraag schade zal toebrengen aan de natuur en welke maatregelen eventueel moeten opgelegd worden om schade te voorkomen, te beperken of te herstellen. Aan de hand van de beschrijvende nota, bijkomende informatie zoals de biologische waarderingskaart en een plaatsbezoek wordt er een afweging gemaakt. Zowel uit het plaatsbezoek als uit het advies verleend door het agentschap Natuur en Bos op 30 augustus 2012 blijkt dat het talud ter hoogte van de loten 1 en 2 weinig ecologische waarde heeft. Het talud is ter hoogte van deze loten reeds doorbroken door middel van twee inritten. Ook uit de biologische waarderingskaart blijkt dat het voorliggend perceel beperkte biologische waarde heeft. Het talud staat ook niet aangegeven als een klein landschapselement. De voorliggende aanvraag zal dus geen schade toebrengen aan de natuur.*

*De basisvoorwaarde van de natuurtoets is echter het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. Het belang van het bestaand talud en de noodzaak om reliëfwijzigingen hier zeker te beperken, is reeds in de beoordeling van de verkavelingsaanvraag duidelijk aan bod gekomen en werd bijkomend onderstreept onder de vorm van een voorwaarde bij de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013. Er werd namelijk expliciet opgelegd dat de insnijding in het bestaand talud tot maximum 6m dient beperkt te worden en enkel in functie van de toegankelijkheid van de woningen op lot 3 en 4 kan toegestaan worden. Er wordt dan ook nogmaals benadrukt en als voorwaarde opgelegd dat de bestaande inrit tussen de voorste perceelsgrens en de rooilijn moet bewaard blijven als toegang tot het perceel. Deze inrit mag niet aangepast, verplaatst of verbreed worden.*

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

- de aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark;*
- de aanvraag voldoet aan de watertoets en de provinciale verordening inzake de afkoppeling van hemelwater;*
- de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning op lot 1 voldoet aan de geldende voorschriften van de behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkavelingsvergunning van 16 mei 2013;*
- de aanvraag zal geen schade toebrengen aan de natuur;*
- de aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brieven van 19 juli 2013, 29 mei 2014 en 30 maart 2015 eveneens beroep ingesteld die tot de vernietiging strekken van de bestreden beslissingen van respectievelijk 16 mei 2013 houdende verlening van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden (rolnummer 1213/0728/A/2/0685), van 3 april 2014 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 2 van deze verkaveling (rolnummer 1314/0607/A/2/0567), en van 29 januari 2015 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 4 van deze verkaveling (rolnummer RvVb/1415/0423/A/0405).

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt vast dat de tussenkomende partij niet optreedt via haar eigen organen en dat mevrouw Sofie BOEYKENS niet langer advocaat is. Zij meent dat de bvba ABBR, waar de heer Francis CHARLIER en Sofie BOEYKENS werkzaam zijn, de tussenkomende partij dan ook niet kan vertegenwoordigen.

##### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 3 van het Procedurebesluit stelt dat een raadsman die geen advocaat is, alleen voor de Raad kan optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij van een volmacht moet blijken. Hij bezorgt die volmacht schriftelijk aan de Raad op het ogenblik dat hij voor de eerste keer in de zaak optreedt of namens een partij ondertekent.

Uit het dossier blijkt dat bij het verzoekschrift tot tussenkomst een beslissing van 24 oktober 2014 gevoegd is waarbij de tussenkomende partij uitdrukkelijk volmacht verleent aan de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, ABBR bvba, om in haar naam op te treden in voorliggende procedure. De tussenkomende partij wordt dan ook rechtsgeldig vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 3 Procedurebesluit.

Voor het overige blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent 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 partij**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van de aanpalende percelen aan het perceel van de aanvraag. Deze percelen liggen kennelijk lager waardoor zij nadeel zal ondervinden gelet op de grootte van het project en de veel te ruime terreinbezetting.

Naar aanleiding van de ambtshalve vraag van de kamervoorzitter in het tussenarrest van de Raad van 21 juni 2016 met nummer A/1516/1250 over het belang van de verzoekende partij en haar belang bij de middelen, werd door de verzoekende partij een aanvullende nota bezorgd ter verduidelijking van haar belang. De tussenkomende partij bezorgde hierop een replieknota.

De verzoekende partij verwijst in deze aanvullende nota naar een kadastraal plan en naar een eigendomsattest. Uit deze stukken blijkt volgens haar dat zij eigenares is van percelen aanpalende aan de verkaveling en de vier daaraan gekoppelde loten. Als hinder en nadelen verwijst zij naar de overdreven terreinbezetting van het perceel nummer 40/N en de problemen inzake waterhuishouding en erosie.

2.

De tussenkomende partij voert in haar replieknota aan dat het belang van de verzoekende partij gericht is op de overbezetting van het terrein, welke zou leiden tot zichthinder en wateroverlast, maar dat de loutere eigendom van gronden waarop geen woning is gevestigd geen grondslag kan zijn voor enige zintuiglijke hinder. Zij wijst er op dat de verzoekende partij immers te Duivenstraat 87 woont, dit is op ruime afstand van de verkaveling. Daarnaast werpt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij zich ten onrechte aangediend heeft als eigenaar van de huiskavel met woning dewelke zintuiglijke hinder zou lijden, zodat in strijd met artikel 15 van het Procedurebesluit niet de onjuiste hoedanigheid werd vermeld.

3.

De verwerende partij gedraagt zich, wat betreft het belang van de verzoekende partij, naar de wijsheid van de Raad.

#### *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 mogelijk 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.

Uit de gegevens van het dossier, inclusief deze bijgebracht in de aanvullende nota van de verzoekende partij na de zitting van 21 juni 2016, blijkt dat de achterste perceelsgrens van de loten 1 en 2 grenst aan de tuin van het perceel waarvan deels de verzoekende partij, deels de bvba NANCY LUYTEN eigenares is en waarop een woning nr. 24 gelegen is. Het blijkt ook dat het perceel links van lot 1, en het grote perceel gelegen achter loten 3 en 4 eigendom zijn van de verzoekende partij.

De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen zijn verbonden aan de oprichting van een woning op een perceel, deel uitmakend van een verkaveling van 4 loten, en grenzend aan de percelen waarvan zij eigenaar is en welke lager zouden liggen. In haar derde middel wijst de verzoekende partij op mogelijke problemen met de waterhuishouding naar de lager gelegen percelen en de daaruit voortvloeiende erosieproblemen.

Het loutere feit dat de verzoekende partij voor het perceel dat gedeeltelijk paalt aan de loten 1 en 2 en waarop een grote woning staat, slechts voor een klein deel eigenaar zou zijn en daar zelf niet woont, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voorziet

immers dat het te lijden nadeel ook onrechtstreeks kan zijn. Met de aangevoerde hinderaspecten maakt de verzoekende partij immers duidelijk dat deze nadelen ook kunnen ondergaan worden, zelfs indien zij daar in die woning (nog) niet zelf woont.

Uit de voorgelegde stukken blijkt voldoende duidelijk de eigendomssituatie van de verzoekende partij. Het loutere feit dat het perceel 41R met opstaande woning grotendeels eigendom is van de bvba van de verzoekende partij verhindert niet dat de percelen die persoonlijk in het bezit zijn van de verzoekende partij hinder en nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing. Bovendien blijkt dat lot één overwegend grenst aan een perceel dat zij persoonlijk bezit. Het perceel, eigendom van de bvba van de verzoekende partij, grenst bovendien maar met een zeer klein deel rechtstreeks aan lot 1 en overwegend aan lot 2.

3.

De door de verzoekende partij ingeroepen mogelijke hinder en nadeel zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van de ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

In haar wederantwoordnota ontkent de verzoekende partij dat de drie opgeworpen middelen een beoordeling van de Raad vergen waarbij zij zich in de plaats zou stellen van de verwerende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partij een onregelmatigheid aanvoert in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit en de Raad, op grond van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Deze bevoegdheid verleent de Raad niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een onregelmatigheid in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit aanvoert die tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Als eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

*“Vernietiging van de verkavelingsvergunning, afgegeven aan de nv Canvas, voor het slopen van een woning en het voorzien van vier bouwloten te Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 20, kadastraal gekend afdeling 1, sectie C, perceelnummer 40n, waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 1 is geruggensteund”.*

De verzoekende partij verwijst hierbij integraal naar de drie middelen in haar verzoekschrift tot vernietiging, ingediend tegen de verkavelingsvergunning waarbinnen het lot 2 gelegen is en die op 16 mei 2013 door de verwerende partij werd verleend.

Met betrekking aldaar aangevoerde derde middel voegt zij nog toe dat moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing een aanvullende voorwaarde is opgelegd (infiltratiegracht), die gesteund is op een technische nota opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag voor lot 2.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de drie middelen opgeworpen in de vordering tot vernietiging van de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013 uitvoerig heeft beantwoord in haar antwoordnota in die zaak. Gezien er geen redenen zijn om vermelde verkavelingsvergunning te vernietigen, dient volgens de verwerende partij de voorliggende beslissing tot verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor lot 1 evenmin te worden vernietigd.

3.

De tussenkomende partij stelt dat in het kader van de voorliggende vernietigingsprocedure betreffende de stedenbouwkundige vergunning bezwaarlijk de vernietiging van een andere beslissing, met name de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013 kan gevorderd worden.

Verder merkt zij op dat de verzoekende partij niet gevraagd heeft om de verkavelingsvergunning op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten, maar louter de vernietiging ervan vordert.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat duidelijk de nietigverklaring van de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013 werd gevorderd en niet de onwettigverklaring op grond van artikel 159 van de Grondwet.

Verder beargumenteert zij dat de vernietiging van de verkavelingsvergunning tot gevolg heeft dat de stedenbouwkundige vergunningen die hierop gesteund zijn, ook vernietigd worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

Voor zover de verzoekende partij in dit middel van oordeel is dat de bestreden beslissing dient vernietigd te worden omdat de verkavelingsvergunning waarop zij geënt is volgens haar eveneens vernietigd moet worden, is het middel niet dienstig. De door de verzoekende partij drie aangehaalde middelen vormen immers inhoudelijke kritiek gericht tegen de verkavelingsvergunning van 16 mei

2013. Deze verkavelingsvergunning maak het voorwerp uit van een door de verzoekende partij ingestelde afzonderlijke vernietigingsprocedure, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0728/A/2/0685. Deze vernietigingsvordering werd door de Raad verworpen met het arrest van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0566.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.17 VCRO, in samenlezing met artikel 7, §1, punt 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurbesluit), en de schending van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij is van oordeel, en verwijst hierbij naar het betrokken bezwaar in haar nota van 15 juli 2014 ingediend naar aanleiding van de hoorzitting, dat voor de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning opnieuw een advies aan het agentschap voor Natuur en Bos (hierna ANB) had moeten gevraagd worden. Het advies van ANB bij de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013 werd immers verleend onder voorbehoud van een aanvullend advies inzake de stedenbouwkundige vergunningen. Zij verwijst hiervoor naar een bevestigende email van een medewerker van LNE Vlaanderen.

Verder verwijst de verzoekende partij nog naar foto's die zij op de hoorzitting zou neergelegd hebben inzake de reeds uitgevoerde werken voor lot 2 waaruit zou blijken dat er reeds sprake is van een kennelijke kaalslag, dat bomen gerooid werden en het terrein verhoogd werd. Zij meent dat indien advies was gevraagd aan het ANB inzake de voorliggende stedenbouwkundige vergunning, het ANB kennis had kunnen nemen van vermelde uitgevoerde werken. De verzoekende partij werpt op dat daarnaast in de bestreden beslissing zelf geen rekening werd gehouden met deze aangeleverde foto's en de uitgevoerde werken.

De verzoekende partij werpt ook op dat geen natuurtoets werd uitgevoerd. Waar in de bestreden beslissing daarnaast zou worden gesteld dat het talud niet is aangegeven als een klein landschapselement in de biologische waarderingskaart, is de verzoekende partij van oordeel dat uit artikel 7, §1, punt 2 van het Natuurbesluit zelf blijkt dat het talud, deel uitmakend van een oorspronkelijke holle weg, een klein landschapselement vormt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij noch op grond van de bepalingen van de VCRO inzake de door de Vlaamse Regering aangewezen adviesinstanties, noch op grond van het Natuurbesluit verplicht was de voorliggende aanvraag te onderwerpen aan een advies van het ANB.

Daarnaast verwijst zij naar het gunstig advies van het ANB bij de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013, waarin wel voorwaarden worden gesteld maar die enkel betrekking hebben op de loten 3 en 4. Deze voorwaarden werden bovendien overgenomen in haar beslissing van 16 mei 2013 tot verlening van de verkavelingsvergunning, zodat zij reeds geoordeeld heeft over het belang van het bestaande talud en de noodzaak om reliëfwijzigingen te beperken. De verwerende partij merkt nog op dat het advies van ANB niet bindend is. Zij meent dan ook dat er naar aanleiding van de

voorliggende stedenbouwkundige aanvraag geen advies meer aan het ANB hoeft gevraagd te worden.

Verder wijst de verwerende partij erop dat zij de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag wel degelijk aan een natuurtoets heeft onderworpen en dat hieruit is gebleken dat de aanvraag geen schade aan de natuur zal toebrengen.

De verwerende partij besluit dat de aangevoerde bepalingen niet geschonden worden en dat zij bij haar beoordeling met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, en op grond hiervan in alle redelijkheid tot een beslissing is gekomen.

3.

De tussenkomen partij voert aan dat nergens uit het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de adviesverlenende instanties van 5 juni 2009 blijkt dat voorliggende aanvraag tot het oprichten van een eengezinswoning binnen een goedgekeurde verkaveling verplicht aan het advies van het ANB diende voorgelegd te worden.

Tevens merkt zij op dat in het advies van het ANB van 24 september 2012 uitgebracht in het kader van de verkavelingsvergunning niet wordt verwezen naar enige adviesverplichting op bouwvergunningsniveau. Zij meent tevens dat het advies verleend door een medewerker van LNE Vlaanderen is afgeleverd buiten de verkavelingsvergunning en aldus geen waarde heeft. Het vermeld advies van het ANB formuleerde bovendien enkel een voorwaardelijk advies inzake de loten 3 en 4, en heeft geen betrekking op voorliggende zaak.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar het advies van het ANB dat werd gevraagd en verleend in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 4. Volgens de verzoekende partij wijzen deze omstandigheden er op dat voor lot 1 evenzeer een advies aan het ANB diende gevraagd te worden en de nodige compensatiemaatregelen had moeten worden voorzien.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij nalaat de schending van de ingeroepen bepalingen aan te tonen, noch aanduidt op grond van welke bepaling zij meent dat bij voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een advies van het ANB dient te worden ingewonnen.

2.

Artikel 4.2.17 VCRO heeft immers betrekking op de verkavelingsvergunning, terwijl de voorliggende aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft.

Het ingeroepen artikel 7, §1, punt 2, in samenlezing met artikel 9 van het Natuurbesluit bepaalt:

Artikel 7, §1, punt 2 van het Natuurbesluit:

*‘Onverminderd de bepalingen van artikel 9 van het decreet, is het wijzigen van de volgende kleine landschapselementen en vegetaties verboden:*

*...*

*2° graften;’*

Artikel 9 van het Natuurbesluit:

*‘Indien er, wanneer van toepassing, uitdrukkelijk voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones, gelden de in dit hoofdstuk opgenomen verbodsbepalingen en vergunningsplichten niet wanneer ze activiteiten betreffen die :*

*...*

*2° hetzij worden uitgevoerd op basis van een regelmatige stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening na advies van het agentschap;’*

In het advies van het ANB naar aanleiding van de verkavelingsvergunning werd gesteld dat enkel voor de loten 3 en 4 het talud deels uitgegraven dient te worden. Bij het verlenen van de verkavelingsvergunning op 16 mei 2013 werd een voorwaarde tot beperking van de doorbreking van het talud opgelegd. Het ANB maakte bijgevolg enkel voorbehoud bij haar advies inzake de verkavelingsvergunning voor de loten 3 en 4, en formuleert dus geen verplichting om naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunningen voor de loten 1 en 2 advies bij haar in te winnen.

Er kan dan ook niet ingezien worden op welke wijze artikel 7, §1, punt 2 Natuurbesluit een verplichting zou opleggen om voor voorliggende stedenbouwkundige vergunning inzake lot 2 nog een advies van het ANB in te winnen. In dit licht kan ook niet ingezien worden waarom de omstandigheid dat voor lot 4 het ANB een ecologische compensatie oplegt voor de doorbreking van het talud aldaar, ertoe zou leiden dat voor lot 1 eveneens een advies van het ANB vereist is.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing, ter vrijwaring van het bestaande talud en om de reliëfwijzigingen te beperken, opgelegd dat de bestaande inrit, aangelegd tussen de voorste perceelgrens en de rooilijn moet bewaard blijven als enige toegang tot het perceel, en dat deze inrit niet mag aangepast, verplaatst of verbreed worden. Dit blijkt ook uit de goedgekeurde plannen (plan 4/4). De verzoekende partij laat deze overwegingen in de bestreden beslissing buiten beschouwing in haar argumentatie en toont dan ook niet aan dat de betrokken motieven in de bestreden beslissing zouden steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zouden zijn en dat de verwerende partij in antwoord op het beroepschrift op een ondeugdelijke wijze zou geoordeeld hebben over de beperking van reliëfwijzigingen en het behoud van het talud.

De omstandigheid dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting foto's heeft neergelegd inzake de reeds uitgevoerde werken op een ander lot, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Bovendien dient erop gewezen te worden dat verwerende partij, om te voldoen aan de motiveringsplicht, niet verplicht is alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden.

3.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat er geen natuurtoets werd uitgevoerd, dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing wel degelijk een onderdeel bevat waarbij uitvoerig wordt ingegaan op de mogelijke schade die de aanvraag aan de natuur kan toebrengen. De verzoekende partij verwijst zelf naar de overwegingen waarin wordt aangegeven dat het talud niet als klein landschapselement staat aangegeven.

De stelling van de verzoekende partij mist dan ook feitelijke grondslag, minstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij de in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen



inzake de natuurtoets niet concreet in haar kritiek betreft en de kennelijke onredelijkheid ervan niet aantoonde.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van “*de erfdienstbaarheid die ontstaat ter ligging van de percelen*”, en van artikel 640 laatste lid van het Burgerlijk Wetboek (hierna BW) in samenlezing met een gebrekkige watertoets overeenkomstig de artikelen 5 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) en zijn uitvoeringsbesluiten.

De verzoekende partij werpt op dat naar aanleiding van voorliggende aanvraag, in tegenstelling tot de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 2, geen verslag van Abesim bijgebracht wordt die de gebrekkige watertoets vervangt, en acht dit in het kader van deze aanvraag evenzeer noodzakelijk. Zij meent dat daardoor niet kan vastgesteld worden dat de infiltratiegracht voor lot 1 volstaat om de wettelijke erfdienstbaarheid voorzien in artikel 640 laatste lid BW te respecteren.

2.

De verwerende partij stelt dat wel degelijk een uitvoerige en afdoende watertoets werd uitgevoerd, zodat het overstromingsgevoelig karakter van het betrokken perceel en de infiltratiecapaciteit in de bodem zorgvuldig werd onderzocht. Verder wijst zij er op dat ook voor lot 1 rekening werd gehouden met de bijkomende nota van Abesim in het kader van de watertoets. Immers werd, gelet op de in dit advies voorgestelde infiltratiegracht voor lot 2, in de bestreden beslissing opgelegd dat deze gracht doorgetrokken wordt op lot 1 om wateroverlast uit te sluiten.

Wat de schending van de erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 640 BW betreft, wijst de verwerende partij erop dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zodat zij geen rekening diende te houden met de bestaande erfdienstbaarheid of vermeld artikel.

3.

De tussenkomen partij meent dat in de bestreden beslissing uitvoerig aandacht werd besteed aan het integraal waterbeleid, en stelt daarnaast dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend los van de op het goed rustende burgerlijke rechten overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de omstandigheid dat men beroep heeft moeten doen op het studie bureau Abesim en de in haar advies voorgestelde maatregelen heeft opgelegd, het bewijs levert dat een onvoldoende watertoets werd doorgevoerd.

Daarnaast meent zij een tegenstrijdigheid te lezen waar enerzijds wordt vastgesteld dat er geen uitvoerige watertoets zou moeten gebeuren omdat voldaan wordt aan de geldende stedenbouwkundige verordening in het kader van de afkoppeling van het hemelwater, anderzijds een bijkomende infiltratiegracht wordt voorzien ingevolge de nota van Abesim.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voor zover de verzoekende partij argumenteert dat de watertoets onvoldoende zou uitgevoerd zijn, dient te worden vastgesteld dat de voorliggende bestreden beslissing wel degelijk een afdoende watertoets bevat, op grond waarvan het voorzien van een infiltratiegracht tussen het perceel van de verzoekende partij en deze van lot 1 van de verkaveling wordt opgelegd. De verzoekende partij toont niet aan dat deze watertoets zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn. De omstandigheid dat bij voorliggende aanvraag geen nota aan Abesim werd gevraagd, zoals in het kader van lot 2 gebeurde, toont op zich niet aan dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering niet afdoende zou zijn, te meer daar naar aanleiding van de nota van Abesim bijgebracht in het kader van lot 2, de aldaar opgelegde infiltratiegracht doorgetrokken wordt op lot 1. Gelet op het feit dat bij de beoordeling van de watertoets voor lot 1 uitdrukkelijk rekening werd gehouden met de bijkomende nota van Abesim uitgebracht in het kader van lot 2 en op grond hiervan een voorwaarde werd opgelegd, kan niet ingezien worden op welke wijze de watertoets onvoldoende zou zijn door geen aanvullende nota van Abesim voor lot 1 te vragen.

2.

De verzoekende partij roept nog de schending in van de erfdienstbaarheid van wateropvang (artikel 640BW) die zou bestaan op het lot 1.

Waar de verzoekende partij vermelde nota van Abesim noodzakelijk acht om de erfdienstbaarheid, voorzien in artikel 640BW, te vrijwaren, dient de Raad met de verwerende partij op te merken dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verzoekende partij kan vermelde schending dan ook niet nuttig voor de Raad opwerpen. Daarnaast licht de verzoekende partij niet op concrete wijze toe hoe deze erfdienstbaarheid zich ter plaatse manifesteert en in welke zin artikel 640 BW zou geschonden zijn. De verzoekende partij maakt ook niet met enige stukken aannemelijk dat terecht kan gevreesd worden dat de opgelegde infiltratiegracht niet zou volstaan om vermelde erfdienstbaarheid te respecteren.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KWADRAAT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS