

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0200
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0549-A

Verzoekende partijen	1. de heer Christiaan TACK 2. mevrouw Beatrice ANDRIES vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de nv BEAUPREZ SERVICE RESIDENCE vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 24 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een serviceflatgebouw op de percelen gelegen te 9506 Geraardsbergen, Klakvijverstraat 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0381B2 en 0381X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 31 juli 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 12 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de uitbreiding serviceflatgebouw” op de percelen gelegen te 9506 Geraardsbergen, Klakvijverstraat 78.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2013 tot en met 3 januari 2014, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 11 februari 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

Het voorliggende (bouw)project voorziet in de uitbreiding van een serviceflatgebouw. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de stad

Geraardsbergen. In het advies van de preventieadviseur van de stad Geraardsbergen waterbeheerder wordt het volgende gesteld:

Gebouwen en verhardingen

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten e.a. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De dakoppervlakte (1002 m²) watert af naar een hemelwaterput van 3 x 20000 liter, die vertraagd overloopt naar de Rijte

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor WC en kuiswater

Het wordt afgeraden om groendaken, terreinverharding of terrassen te laten afwateren naar de hemelwaterput. Indien dit water toch wordt afgeleid naar de hemelwaterput wordt aangeraden om dit afstromende hemelwater eerst te zuiveren vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om vervuiling te voorkomen.

Aanbeveling:

- de terrassen/verhardingen mogen niet afwateren naar de hemelwaterput tenzij maatregelen getroffen worden om vervuiling van hemelwater in de put te voorkomen;

De terreinverharding watert volledig af naar de onverharde randzone zodat hemelwater kan infiltreren. De oppervlakte van de randzone dient voldoende groot te zijn voor de opvang van de aansluitende verharde oppervlakte, rekening houdend met de infiltratiecapaciteit van de plaatselijke bodem.

Overstromingsgevoelig

Volgens de watertoetskaart zijn de percelen volledig mogelijk overstromingsgevoelig.

Besluit:

GUNSTIG

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit advies en merkt tevens op dat er een vrijwillige compensatie wordt voorzien voor de wederrechtelijk uitgevoerde ophogingen. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 verklaart de verwerende partij op 3 juli 2014 het beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De Raad vernietigt deze beslissing met een arrest van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0135.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 21 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart de verwerende partij op 8 februari 2017 het beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een buffer voor vertraagde afvoer. De overloop van de regenwateropvang is voorzien naar deze buffer die dan vertraagd afvoert naar de gracht achteraan het terrein om zo de Rijtebeek te bereiken. Het water wordt vertraagd in het watersysteem gebracht met behulp van een knijpleiding, er kan ook een pomp voorzien worden.

De hemelwaterputten (3 keer 20000 liter) zijn correct gedimensioneerd. Het opgevangen hemelwater wordt herbruikt voor WC en kuiswater.

Aangezien de bodem drainageklasse 'd' heeft en zich op 30cm onder het maaiveld een kleilaag bevindt, wordt toegestaan dat de overloop van de hemelwaterputten niet naar een infiltratievoorziening maar naar een buffervoorziening wordt geleid. De buffervoorziening is correct gedimensioneerd met een vertraagde afvoer. De overloop van de buffervoorziening mag naar de beek geleid worden.

De eventuele afvoerleidingen van het hemelwater dat op de verhardingen (terrassen, oprit) valt, mogen niet naar de regenwaterafvoer worden geleid, tenzij zij eerst gezuiverd worden. Het verkrijgen van deze stedenbouwkundige vergunning impliceert de toelating/vergunning om het afvalwater te mogen aansluiten op de afvalwaterleiding van de openbare riolering. De eventuele werken die daarvoor nodig zijn aan het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd door de Watergroep.

De percelen liggen op meer dan 500m van de Dender en stromen af naar de Rijte, een waterloop van derde categorie, beheerd door de stad Geraardsbergen.

Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, de stad Geraardsbergen, er werd een gunstig advies uitgebracht. Dit advies wordt bijgetreden.

De waterproblematiek van de Dendervallei staat of valt niet met deze aanvraag, die op een aanvaardbare wijze een invulling geeft van het in woongebied met landelijk karakter gelegen terrein

Volgens de beroepsschriften werden de terreinen waarop de huidige gebouwen staan herhaaldelijk wederrechtelijk opgehoogd, en werden de terreinen waarop de uitbreiding gerealiseerd werd eveneens opgehoogd.

Om dit ongedaan te maken is de bouwheer bereid tot een vrijwillige afgraving van het talud achter het bestaande serviceflatgebouw tot op het oorspronkelijk niveau.

Wat betreft de ophogingen die zouden zijn gebeurd op het perceel naar de zijde van beroepsindieners toe, namelijk op de locatie waar thans de uitbreiding zal worden gerealiseerd, dient opgemerkt dat deze gedeeltelijk ongedaan werden gemaakt door de realisatie van de uitbreiding en bijhorende ondergrondse parking.

Rond de gerealiseerde bebouwing is een talud gerealiseerd die maakt dat een aansluiting ontstaat tussen het natuurlijk reliëf en de vloerhoogte. Een dergelijke aanaarding gaat

gepaard met quasi alle bebouwingen op deze plek en kan dan ook niet uitzonderlijk genoemd worden.

Deze ophogingen kunnen normaliter niet resulteren in een onaanvaardbare directe impact op de waterhuishouding van het perceel van de derden.

Zo er wel een wijziging in afvloeit zou ontstaan zijn, dan dient deze aangepakt in toepassing van de bepalingen van het burgerlijk wetboek dienaangaande. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning gebeurt onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, zoals uitdrukkelijk bepaald in art. 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Er kan geconcludeerd worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.4 De natuurtoets

...

2.5 De juridische aspecten

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

Het achterste gedeelte van het terrein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, doch in deze zone worden geen bijkomende constructies of verhardingen voorzien.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een eigendom gelegen binnen een woonlint in het buitengebied tussen de dorpskernen van de deelgemeenten Onkerzele en Grimminge. Het terrein ligt in de Dendervallei.

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een serviceflatgebouw met 35 kamers en een ondergrondse parkeergarage. In totaal beschikt de 'serviceresidentie Beauprez' dan over 67 kamers.

De Klakvijverstraat wordt gekenmerkt door een lintbebouwing van overwegend vrijstaande ééngezinswoningen met een residentieel karakter. Het gabariet in de onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag onder hellende bedaking.

Het oprichten van serviceflats is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied, doch er moet over gewaakt worden dat het project kadert in een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied. De

oprichting ervan kan enkel aanvaard worden als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

Het ontwerp voorziet in een gabariet van een ondergrondse bouwlaag, 2 bovengrondse bouwlagen en dakverdieping, met een kroonlijsthoogte van 5,6m (t.o.v. vloerpass) en een nokhoogte van 9,52m. Het voorziene gebouw zal een totale breedte hebben van 49,3m en een diepte van 18m (aan de linkerzijde plaatselijk 25,8m). Centraal bevindt zich de toegang tot de ondergrondse parking. De overgang met het bestaande gebouw zal worden gemaakt door een overgangsvolume met 3 bouwlagen en plat dak.

Ondanks het gegeven dat de aanpalende woningen allemaal bestaan uit slechts één bouwlaag, kan het profiel van 2 bouwlagen onder zadeldak worden aanvaard, gelet op de aansluiting op het bestaande serviceflatgebouw.

Het huidige ontwerp werd aanzienlijk gereduceerd in vergelijking met de vorige aanvraag, namelijk:

- de huidige aanvraag omvat een volumevermeerdering van 11.854m³, dit terwijl de vorige aanvraag voorzag in een volume van 13374m³.
- er wordt een uitbreiding met 35 kamers aangevraagd, waar dit in het verleden 60 kamers betrof;
- er wordt voorzien in 2 bouwlagen onder zadeldak (in tegenstelling tot vorig ontwerp dat visueel voorzag in 3 volwaardige bouwlagen), respectievelijk in 1 bouwlaag met plat dak aan de linkerzijde.
- de afrit naar de ondergrondse parking toe, werd – in tegenstelling tot de vorige aanvraag - verplaatst naar de voorgevel, zodat de zijgevel in aanzicht lager uitvalt. De brandweg wordt langs de linkerzijde uitgevoerd in grasdallen, zodat infiltratie mogelijk is.
- het dakvolume bestaat uit één langgerekt afgeknot schilddak, dit terwijl bij het vorige ontwerp, het dak bij de uitsprongen steeds naar voor kwam (bovenop de uitsprongen). In voorliggend ontwerp, wordt de uitsprong vooraan afgewerkt met een plat dak met één bouwlaag, dit waar voorheen voorzien was in uitsprongen met 2 verdiepingen en dak.
- het aantal ramen werd aanzienlijk gereduceerd: in de zijgevel is nog 1 dakkapel aanwezig (voorheen 4), op het gelijkvloers 8 ramen (voorheen 9) en op de verdieping 5 ramen (voorheen eveneens 9).
- de nokhoogte werd verlaagd van 10,2m naar 9,52m en is lager dan de nokhoogte van het bestaande servicegebouw. Langs de linkerperceelsgrens werd de nokhoogte van een uitbouw zelfs beperkt tot 3,3m.
- de bestaande toegang/oprit naar de site zal tevens gebruikt worden als toegangsweg tot de uitbreiding (in tegenstelling tot de vorige aanvraag werd een 2° afzonderlijke toegangsweg voorzien);
- helemaal achteraan het terrein zal een mantel-zoomvegetatie voorzien worden met een breedte van 5 m;
- er wordt een kwalitatieve tuin- en ontspanningszone vooraan op het terrein, voorzien. Het bestaande akkerland achteraan de gebouwen, zal geenszins als tuinzone gebruikt worden (is tevens lager gelegen).
- er wordt voorzien in een afgraving van de bestaande talud (ophoging uit het verleden) achteraan het terrein, dit tot op het oorspronkelijke niveau.

Het terrein is voldoende groot om het voorgestelde bouwproject te realiseren. Er wordt aan de linkerzijde een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook van minimaal 6 m breed gevrijwaard, wat ruimer is dan de gangbaar gehanteerde afstanden voor gebouwen met een dergelijk gabariet. Dit zal er mee voor zorgen dat de leefbaarheid en het woonklimaat van de woningen op de aanpalend percelen niet zullen worden aangetast door het gevraagde.

Er moeten minimaal 0,3 parkeerplaatsen voorzien worden per serviceflat. Dit komt neer op minimaal 20 parkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan aangezien er 32 parkeerplaatsen

voorzien worden, namelijk aan de straatzijde 13 parkeerplaatsen en in de ondergrondse parkeergarage 19 parkeerplaatsen, dus in totaal 32 parkeerplaatsen voor in totaal 67 serviceflats.

Het bestaande groenscherm ten westen van het gebouw bestaande uit bomen blijft behouden. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens (ten noorden van het bestaande gebouw) zal een mantel-zoomvegetatie voorzien worden, dit als uitbreiding van het reeds bestaande groen. Dit zorgt ook voor landschappelijke inkleding van het project en beperkt de visuele impact.

Beroepsindieners vrezen voor visuele hinder en inbreuk op de privacy. Gelet op het feit dat het serviceflatgebouw van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking wordt ingeplant op een afstand van minimum 6 m van de linker perceelsgrens, en dat de woning van beroepsindieners zich op maar liefst 36m van de linkerzijgevel van de te realiseren uitbreiding bevindt, is deze vrees onterecht. De impact op de privacy van appellant kan niet van die aard genoemd worden dat deze de maat van normale burenhinder zal komen te overstijgen. In dergelijke omgeving kan een dergelijke maat van inkijk niet uitgesloten worden wanneer 2 dergelijke functies naast elkaar ingeplant worden.

Verder menen beroepsindieners dat ook de ramen van de achtergevel zullen uitkijken op hun perceel. Deze ramen zijn vooreerst niet gericht op het perceel van beroepsindieners en bevinden zich op minstens 36 meter van hun woning. In een woonzone mag een normale mate van tolerantie verwacht worden, zodat het feit dat er ramen in de zijgevel zitten niet zonder meer aanleiding geeft tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Ook de ramen in de achtergevel zullen geen ernstige aantasting van de privacy met zich meebrengen.

De aanvrager zal bovendien -op verzoek van de beroepsindieners- de bestaande 'wildgroei' langs de linker perceelsgrens kappen en voorzien in de aanplant van een nieuw winterhard, streekeigen groenscherm.

Beroepsindieners menen verder dat de voorgestelde aanplant geen kans op slagen heeft. Er wordt echter geen enkel concreet bewijs voorgelegd waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de voorgestelde aanplant geen kans op groeien heeft. In principe vereist een groenzone slechts een breedte van 3 m.

De aanvrager heeft in dat verband dan ook contact opgenomen met een aantal mensen van De Helix te Geraardsbergen (Vlaams kennis- en vormingscentrum voor natuur en milieu) die -in samenwerking met het Regionaal Landschap Vlaanderen- bereid zijn om hem bij te staan bij de aanplant van een correct groenscherm.

Wat betreft de bemerkingen inzake geluids- en geurhinder, dient opgemerkt dat in dat verband geen enkel concreet bewijs voorligt, en deze gevreesde hinder niet eigen is aan een serviceflatgebouw. Wanneer voorliggend project uitgevoerd wordt conform de huidige bouwtechnieken dan hoeft hier geen geluids- en geurhinder mee gepaard te gaan, in dit verband zullen de nodige maatregelen ter voorkoming van eventuele geluids- en/of geurhinder worden getroffen. De aanvrager benadrukt dat de exploitatie van de residentie zal voldoen aan alle eisen op dat vlak. Hierbij kan worden verwezen naar de mer-screeningsnota waarin de mogelijke effecten van de aanvraag op haar omgeving, uitvoerig beschreven werden.

Uit dit alles blijkt dat het ontwerp tegemoet komt aan de opmerkingen en weigeringsgronden van de vorige aanvraag. Door de schaal van het gebouw naar beneden te halen wordt het verenigbaar gemaakt met de omgeving.

Er kan gesteld worden dat het ingediende bouwproject een gabariet, bouwprogramma en materiaalgebruik zal omvatten dat zal stroken met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aldus zal inpassen in de bestaande omgeving.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het voorziene groenscherm dient te bestaan uit winterharde streekeigen beplantingen en zal aangeplant worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de vergunning. Het advies van de stad als waterbeheerder is na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ vordert met een aangetekende brief van 29 maart 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0530/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en van de formele motiveringsplicht zoals onder meer vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De bestreden beslissing vergunt de gerealiseerde talud tussen het natuurlijk reliëf en de vloerhoogte, ook wat de achterzijde betreft, terwijl dit geen voorwerp uitmaakt van de aanvraag zoals zij oorspronkelijk is ingediend. Hierdoor komt het terrein zelfs hoger te liggen dan vóór de illegale ophoging. Door de bestreden beslissing wordt het voorwerp van de aanvraag eenzijdig uitgebreid, terwijl deze uitbreiding negatief is voor de verzoekende partijen en de overstromingsproblematiek, zodat artikel 4.3.1 VCRO wordt geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de normale aanaarding tot aan de vloerpas van het nieuwe gebouw een van vergunningsplicht vrijgestelde reliëfwijziging is.

3.

De tussenkomende partij formuleert geen verweer op dit middel.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de vrijstellingsregeling vervat in artikel 12/1.1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is (hierna: Vrijstellingenbesluit), niet van toepassing is omdat de bouwplaats in overstromingsgevoelig gebied is gelegen.

Beoordeling door de Raad

1.

In het verleden is het achterste deel van het terrein opgehoogd zonder vergunning. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat dit talud achter het bestaande serviceflatgebouw zal afgegraven worden tot op het oorspronkelijk niveau.

In het feitenrelaas trachten de verzoekende partijen met behulp van foto's de historiek van de ophogingen op het terrein te schetsen.

De verzoekende partijen beperken zich tot het louter verwijzen naar “de visu”-vaststellingen dat het terrein tot op de perceelsgrens werd opgehoogd. Uit de foto's van de verzoekende partijen kan moeilijk worden afgeleid of het een verhoging betreft van het oorspronkelijke niveau, zodat dit niet overeenkomt met de plannen, of terug werd aangelegd op het oorspronkelijke niveau zoals weergegeven op de plannen na het afgraven voor de bouwput en het bouwen van het gebouw zelf.

Uit de plannen (terreinprofielen, inplantingsplan) blijkt dat zowel de bestaande als de nieuwe toestand dezelfde hoogtemeters aangeven.

De Raad is niet bevoegd om zich uit te spreken over reliëfwijzigingen die niet het voorwerp uitmaken van de vergunning en die bovendien slechts het voorwerp uitmaken van gissingen. In de mate dat de aanvrager door het niet of anders uitvoeren van de vergunde werken bouwovertreedingen begaat, is dit een zaak van handhaving waarvoor de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet bevoegd is, en de Raad evenmin.

2.

In de bestreden beslissing wordt anderzijds uitdrukkelijk melding gemaakt van ophogingen voor de aansluiting tussen het natuurlijk reliëf en de vloerhoogte van het nieuwe gebouw.

De verwerende partij stelt dienaangaande:

“Rond de gerealiseerde bebouwing is een talud gerealiseerd die maakt dat een aansluiting ontstaat tussen het natuurlijk reliëf en de vloerhoogte. Een dergelijke aanaarding gaat gepaard met quasi alle bebouwingen op deze plek en kan dan ook niet uitzonderlijk genoemd worden.”

Hieruit blijkt dat een talud wordt gerealiseerd na de bouw van het nieuwe serviceflatgebouw. Dit talud is ook waarneembaar op de foto's die door de verzoekende partijen worden bijgebracht van voor en na de werken.

De verwerende partij erkent hiermee dat er een hoogteverschil bestaat tussen het oorspronkelijk natuurlijk reliëf en de uiteindelijk gerealiseerde verhoging en dat aldus een hoger talud wordt gerealiseerd dan weergegeven op de plannen. Op de plannen is geen enkele verhoging van het oorspronkelijk niveau ingetekend.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning bepaalt in principe soeverein het voorwerp van de door hem ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het devolutief karakter

van het administratief beroep staat niet toe dat de verwerende partij haar beoordeling uitbreidt naar zaken die geen deel uitmaken van de vergunningsaanvraag. Zij kan weliswaar onder de voorwaarden vermeld in artikel 4.3.1, §1 VCRO een beperkte planaanpassing toestaan teneinde de aanvraag verenigbaar te kunnen verklaren met het recht of de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt evenwel in dat verband geen voorwaarde opgelegd, evenmin wordt een bijkomend/aangepast plan bijgebracht.

Het is niet duidelijk wat de afmetingen zijn van dit talud. In het eerste middel wordt de onverenigbaarheid van het talud met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied aangehaald. Het derde middel handelt over de watertoets. Het bouwperceel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het nieuwe gebouw wordt dicht op de scheiding tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ingeplant. Het feit dat op de plannen geen talud wordt aangegeven maar er wel sprake van is in de bestreden beslissing, getuigt van onzorgvuldig onderzoek in hoofde van de verwerende partij en van een onduidelijkheid die mogelijk een impact heeft op de gehele beoordeling van de aanvraag, en in het bijzonder op de watertoets en op het onderzoek naar de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Immers blijkt niet waarop de verwerende partij zich steunt om te stellen *dat “rond de gerealiseerde bebouwing is een talud gerealiseerd die maakt dat een aansluiting ontstaat tussen het natuurlijk reliëf en de vloerhoogte”*, terwijl dit niet aangeduid is op de plannen. Anderzijds maakt de verwerende partij melding van dit talud in de beoordeling van de watertoets zodat hiermee wel degelijk rekening moet gehouden worden bij de beoordeling van de aanvraag. Het volstaat dan ook niet dat eerst melding wordt gemaakt van het talud om dan te stellen dat deze *“niet uitzonderlijk is”*, en om daarna toch de impact op de waterhuishouding te beoordelen.

Het is duidelijk dat de verwerende partij het talud mee wil vergunnen maar dit is niet mogelijk zonder een meer *in concreto* beoordeling van de afmetingen van dit talud en de impact hiervan op de aanvraag.

Het is niet aan de Raad om na te meten of te schatten waar het *“talud”* waarvan sprake in de bestreden beslissing zich concreet bevindt of wat de afmetingen ervan zijn.

De verwerende partij verwijst vergeefs naar het Vrijstellingenbesluit. Artikel 12/1, 1 van het Vrijstellingenbesluit stelt enkel de reliëfwijziging die zich niet bevindt in een *“mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied”* vrij van vergunning. Los van de vraag of het volume kleiner is dan 30 m³ of de hoogte of diepte kleiner is dan een halve meter op elk punt, zoals artikel 12/1, 1., 3° en 4° bepalen, dient vastgesteld te worden dat de aanvraag is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, waardoor het talud niet vrijgesteld is van vergunningsplicht.

Door het talud wel te benoemen en te betrekken in de watertoets maar niet te verduidelijken waar het talud zich precies bevindt en welke de afmetingen zijn, en hoe dat zich verhoudt tot de globale beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening, schendt de verwerende partij de formele motiveringsplicht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO, van de formele motiveringsverplichting zoals onder meer vervat in de Motiveringswet en in het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht, en van de artikelen 15.4.6.1., 11.4.1., 5.1.0. en 6.1.2.2. en 13.4.3.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit).

De verzoekende partijen stellen dat de afwatering van het hemelwater, met name een overloop naar een buffer met vertraagde waterafloop via een knijpleiding naar de achterliggende Rijtebeek, enkel via het agrarisch gebied kan worden gerealiseerd. De gracht ligt in natuurgebied zodat de afwatering ook in natuurgebied zal liggen. Dit is strijdig met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied.

De bijkomende terreinophogingen om het bestaande reliëf op vloerhoogte te brengen, situeren zich ook deels in agrarisch gebied, zonder dat de bestreden beslissing hierover enige motivering bevat.

Ook werd volgens de verzoekende partijen een illegale verharding aangebracht in waterdoorlatende stenen die zich situeert buiten de 50-meter grens.

Een deel van het achterliggend agrarisch gebied werd bovendien als tuin aangelegd met onvergunde paden. Er werd ook een belevingstuin ingericht op het achterliggend weiland met kleinvee. Deze bestemming kadert niet binnen een landbouwbedrijf.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een waterafvoerbuis een bestemmingsongevoelige constructie is. Zij dient tot afwatering en is niet specifiek aan één welbepaalde bestemming verbonden, zij verhindert de realisatie van de functie van het terrein niet, zij participeert niet aan de bestemming van het gebied en is zelfs volledig aan het oog onttrokken.

De terreinophoging betreft de normale aanaarding van enkele tientallen centimeters die maakt dat het terrein aansluit op de vloerplas van de gebouwen.

Aangezien een dergelijke reliëfwijziging zodanig beperkt is, werd geoordeeld dat dit geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Deze aanaarding werd niet expliciet vergund omdat dit kan aanzien worden als een van vergunningsplicht vrijgestelde reliëfwijziging.

De illegaal aangebrachte verharding achter het vergunde gebouw evenals de *“belevingstuin”* maakt niet het voorwerp uit van de bestreden beslissing, waardoor elke kritiek hierop onontvankelijk is.

3.

De tussenkomende partij voegt toe dat het hemelwater in de praktijk wordt opgevangen door hemelwaterputten van 100.000 liter, dus meer dan de in de vergunning opgelegde 60.000 liter. In de praktijk is quasi geen sprake meer van een overloop van eventueel overtollig regenwater. Mocht er toch overloop zijn, wordt dit via een knijpleiding afgeleid naar de bestaande overloop van het regenwater van het oude, bestaande gedeelte van het gebouw. De bestaande overloop van regenwater voert verder af naar de achteraan gelegen zijtak van de Dender, de Rijte.

Het merendeel van de overige verhardingen is waterdoorlatend. Het hemelwater dat valt op de niet-waterdoorlatende verhardingen wordt afgeleid naar de riolering vooraan aan de straatzijde. Er is geen negatieve invloed van de aanvraag op de waterhuishouding.

De ophogingen uit het verleden werden afgegraven tot op het oorspronkelijke niveau. De grond gelegen achter de uitbreiding en die nog gelegen is in woongebied sluit aan bij het rechterdeel achteraan dat verlaagd werd tot het oorspronkelijke terreinniveau. Dit is een herstel van de oorspronkelijke toestand.

Het houden van kleinvee/weidedieren in agrarisch gebied is, weliswaar zonevreemd, toegestaan, omdat het de begrazing betreft van een deel weiland en niet als residentiële vertuining kan beschouwd worden. De tussenkomenende partij stelt zich ook vragen bij het belang van de verzoekende partijen bij dit middelonderdeel.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij noch de tussenkomenende partij hun uiteenzetting in de nota's kunnen aanwenden om het gebrek aan formele motivering in de bestreden beslissing recht te zetten.

Er valt niet in te zien waarom de afwatering bestemmingsongevoelig is omdat niet kan volgehouden worden dat de infrastructuur niet zou gekoppeld zijn aan één bepaalde bestemming.

Het is niet relevant welk volume de regenwaterputten hebben. Bovendien wordt hiervan geen bewijs bijgebracht. Ook wordt niet bewezen hoe de afwatering effectief werd gerealiseerd.

De bestreden beslissing bevat evenmin een beoordeling *in concreto* van de gerealiseerde taluds. Er is geen sprake van een normale aanaarding of een uiterst beperkte reliëfwijziging, omdat de ophoging wordt gerealiseerd op een locatie waar het oorspronkelijke maaiveld in het verleden reeds aanzienlijk werd opgehoogd. In tegenstelling tot de eerste vergunning, gaat de verwerende partij nog een bijkomende reliëfwijziging toestaan onder het mom van een aanaarding. Deze bijkomende ophoging is bovendien geen bescheiden aanaarding omdat de vloerpas voor de uitvoering van de aanaarding ongeveer 0,4 tot 1,14 meter hoger lag. De aanzienlijke hoogte tussen het terrein en de vloerpas is weggewerkt maar de waterputdeksels die voor de aanaarding nogal hoog uitstaken, zijn nu volledig in het nieuwe talud weggewerkt. Er is dus geen sprake meer van een verwijdering van een illegale ophoging. Er werd zelfs een illegale keermuur opgericht om het niveauverschil op te vangen. Deze reliëfwijziging kan onder geen enkele vrijstellingsregeling vallen. Tot slot wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de uitbreiding quasi het volledig woongebied inneemt. Het wordt daardoor onvermijdelijk dat de bewoners van een dergelijk omvangrijk gebouw het agrarisch gebied innemen als buitenleefruimte. De verzoekende partijen hebben belang bij dit middelonderdeel omdat de vergunde functies de draagkracht van de omgeving overschrijden en de druk op het vlak van hinder wordt verhoogd indien het achterliggend agrarisch gebied ook wordt vertuind.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten de bestemmingsconformiteit van de aanvraag met het gewestplan.

Uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het achterste deel van het betrokken perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle

agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergeschreven in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen.”

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijke waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium getoetst moet worden: 1) een ‘*planologisch criterium*’, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) ‘*een esthetisch criterium*’, wat inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming gebracht moeten kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Voor het esthetisch criterium moet de bestreden beslissing bijgevolg de motieven aanduiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten over de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom het bevoegde bestuursorgaan tot die beslissing gekomen is.

2.

De verzoekende partijen stellen ten eerste dat de overloop naar een buffer met vertraagde waterafloop via een knijpleiding naar de Rijtebeek deels gelegen is in agrarisch gebied en zich zelfs uitstrekt tot het achterliggend natuurgebied.

De tussenkomen partij stelt dat wordt aangesloten vanaf de buffer naar de bestaande afvoer en overloop van regenwater afkomstig van het oude, bestaande gedeelte.

Op de plannen zijn enkel twee nieuwe waterputten te zien, een buffer, en van daaruit een buis waarop aangegeven staat “*vertraagde afvoer...naar Rijte*”.

Het verder verloop van deze buis wordt op de plannen niet aangegeven. De verzoekende partijen brengen een foto bij van een buis komende van het nieuwe gedeelte, maar deze staat niet getekend op de plannen en is niet vergund.

In de mate dat de tussenkomende partij door het niet of anders uitvoeren van de vergunde werken bouwovertradingen begaat, is dit een zaak van handhaving waarvoor de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet bevoegd is, en de Raad evenmin.

3.

De verzoekende partijen wijzen op de reliëfwijzigingen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In het verleden is het achterste deel van het terrein opgehoogd zonder vergunning. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat dit talud achter het bestaande serviceflatgebouw zal afgegraven worden tot op het oorspronkelijk niveau.

In het arrest van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0135 naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag werd reeds vastgesteld dat de Raad niet bevoegd is om zich uit te spreken over het bestaande serviceflatgebouw en dat het herstellen van een wederrechtelijke ophoging waardoor dus wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke bestaande toestand, niet dient getoetst te worden aan de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming.

Wat betreft het “*talud*” waarvan sprake is in de bestreden beslissing, dat zich “*rond de gerealiseerde bebouwing*” zou bevinden, blijkt uit de bespreking van het vijfde middel dat de verwerende partij de formele motiveringsplicht heeft geschonden door dit talud wel te benoemen en te betrekken in de watertoets, maar dat het onduidelijk is waar het talud zich precies bevindt en welke de afmetingen hiervan zijn.

Gelet op het feit dat de scheidingslijn woongebied/agrarisch gebied schuin loopt over het terrein en dat de aangevraagde nieuwbouw redelijk dicht tegen deze grens wordt ingeplant, kan de verwerende partij niet volstaan met een loutere verwijzing naar het talud in de watertoets zonder dit in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming te betrekken.

Aangezien niet duidelijk is wat de afmetingen zijn van dit talud, kan de Raad niet verifiëren of deze verhogingen zich bevinden binnen de grens van het woongebied. Dit wordt niet weergegeven op een plan. Het is niet aan de Raad om na te meten of te schatten waar het “*talud*” waarvan sprake in de bestreden beslissing zich concreet bevindt en tot hoever het zich uitstrekt.

De verwerende partij verwijst vergeefs naar het Vrijstellingenbesluit. Artikel 12/1, 1 Vrijstellingenbesluit bepaalt enkel dat de reliëfwijziging die zich niet bevindt in een “*mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied*” vrijgesteld is van vergunning, zoals ook reeds vastgesteld onder de bespreking van het vijfde middel.

4.

Een derde kritiek omvat de belevingstuin en de onvergunde paden in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Noch de tuin, noch de paden staan op de plannen aangegeven, zodat de Raad niet bevoegd is om zich hierover uit te spreken. Voor zover het houden van kippen en schapen op het terrein niet verenigbaar zou zijn met de bestemming, betreft dit een zaak van handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

5.

Het middel is in de aangegeven mate, zoals gesteld hierboven onder punt 3, gegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele motiveringsverplichting zoals vervat in de Motiveringswet, van het integratie- en voorzorgsbeginsel zoals vervat in artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu (hierna: Natuurdecreet).

De verzoekende partijen stellen dat in het vernietigingsarrest van de Raad van 4 oktober 2016 de impact van het aangevraagde op de achterliggende natuurwaarden van het VEN-gebied 'de vallei van de Dender en de Mark' niet werd onderzocht. Door het aangevraagde gaat een aanmerkelijk overstromingsvolume verloren, waardoor de druk op het achterliggend VEN-gebied evenals de achterliggende habitattypes wordt verhoogd, ook omdat het overstromingsvolume wordt verschoven naar het achterliggend gebied. De ligging van de achterliggende terreinen in effectief overstromingsgevoelig gebied wordt niet in de beoordeling betrokken, evenmin als de impact op de natuurwaarden van het achterliggend VEN-gebied.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de natuurwaarden van het VEN-gebied en de natuurdoelstellingen expliciet in de bestreden beslissing worden vastgesteld. De gevraagde geleidelijke overgang naar het woongebied wordt voorzien en ook de overige impact op het VEN-gebied wordt *in concreto* onderzocht. De kritiek van de verzoekende partijen is te algemeen in het licht van de duidelijke, pertinente en expliciete natuurtoets.

3.

De tussenkomenende partij verwijst integraal naar de natuurtoets in de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog dat in de passage van de natuurtoets in de bestreden beslissing niet wordt aangegeven waar het verlies aan aanmerkelijk overstromingsvolume wordt betrokken. Het overstromingsvolume wordt immers verschoven naar het achterliggend VEN-gebied en dit wordt niet onderzocht.

Beoordeling door de Raad

Artikel 16, §1 van het Natuurdecreet luidt als volgt:

"In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen".

Uit deze bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan belast is met een zorgplicht. Artikel 16, §1 van het Natuurdecreet legt geen bijzondere formele motiveringsplicht op zodat het nakomen van deze zorgplicht kan blijken, hetzij uit de vergunningsbeslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.

Uit de screeningsnota blijkt dat de aanvraag grenst aan het VEN-gebied 'de vallei van de Dender en de Mark' (ten noorden van het perceel). Ook is de zone ten noorden van het perceel aangemerkt met habitattypes en wordt het aangeduid als zeer biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart. Door deze specifieke ligging van het perceel dient een onderzoek naar de impact op de natuurwaarden des te zorgvuldiger te gebeuren. In het licht daarvan kwam het de

verwerende partij toe te onderzoeken, minstens na te gaan wat de impact is van het project op de in de buurt voorkomende natuurwaarden.

In het arrest van 4 oktober 2016 heeft de Raad geoordeeld dat de vorige bestreden beslissing “geen enkele overweging betreffende de impact op de natuurwaarden en de schade aan de natuur” bevat, meer bepaald gelet op de ligging van het perceel grenzend aan een VEN-gebied “de vallei van de Dender en de Mark”.

De huidige bestreden beslissing bevat nu wel een uitvoerige natuurtoets:

“ ...

Artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu legt aan de overheid op ervoor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het terrein is op de biologische waarderingskaart aangeduid als ‘biologisch minder waardevol’

Ten noorden grenst de bouwplaats aan het VEN-gebied ‘De vallei van de Dender en de Mark’ (code 222). Het perceel gelegen in VEN-gebied en grenzend ten noorden aan het perceel van voorliggend project bestaat voor 70% uit ‘geen habitat’ en een beperkt gedeelte betreft voedselrijk zoomvormende ruigten van het laagland of regionaal belangrijk biotoop met graslandkenmerken (zie habitatkaart). Het natuurrichtplan ‘Dendervallei tussen de gewestgrens en Ninove, evenals het Raspailleboscomplex en Geitbos’ heeft als streefbeeld voor dit perceel een inheems nat loofbos waarbij aan de rand een geleidelijke overgang wordt voorzien van bos naar bewoning door creatie van een mantel-zoomvegetatie. Voorliggend project voorziet dan ook in de aanleg van een 5m brede mantel-zoomvegetatie op de grens van het akkerland met het achterliggende VEN-gebied.

Het terrein waar het serviceflatgebouw zou uitgebreid worden is zelf niet gelegen in VEN-gebied. De gevraagde uitbreiding is op een afstand van ongeveer 80m gelegen van het VEN-gebied. Binnen het VEN-gebied en grenzend aan het VEN-gebied is er bijgevolg geen directe grondinname ten gevolge van het project. Er bevinden zich op vandaag geen kleine landschapselementen of andere natuurelementen op het terrein zelf, behalve dan langs de uiterste perceelsgrenzen (bomenrijen die dan ook blijven bestaan na uitvoering van het project).

Door het project valt geen barrièrewerking of versnippering te verwachten gezien de ligging in een bestaand woonlint. Het project wordt enkel voorzien in het woongebied met landelijk karakter en niet in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en zeker niet in het VEN-gebied. Op die manier blijven deze bestaande functies behouden en worden ze niet verder versnipperd. Rond het terrein is reeds diverse bebouwing aanwezig. De overkant van de straat is een woonlint van eengezinswoningen, de samenhang van VEN gebieden is in die richting reeds beperkt. De uitbreiding van het gebouw gebeurt in een zone tussen het bestaande gebouw en een naastliggende woning. De uitbreiding van de bestaande serviceresidentie zal bijgevolg de samenhang tussen VEN-gebieden onderling niet bijkomend gaan beperken.

De barrièrewerking en versnippering zal niet toenemen daar er geen verbindende elementen aanwezig zijn op het terrein die doorgesneden worden. De groenzone langs de rand van het terrein blijft behouden.

De uitbreiding van het bestaande gebouw gebeurt enkel in woongebied met landelijk karakter. Het achterste deel van het terrein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en blijft behouden als akkerland. Voor de overgang bewoning-bos zal een mantel-zoomvegetatie worden aangeplant.

Wanneer een in woongebied met landelijk karakter gelegen terrein bebouwd wordt is het niet vermijdbaar dat bepaalde natuurwaarden van het onbebouwd terrein verloren gaan. Er is in zo'n geval sprake van niet vermijdbare schade die -behoudens gevallen van onmiskenbare en onvervangbare natuurwaarden- kan aanvaard worden, aangezien anders de bebouwbaarheid van het terrein in het gedrang komt.

Er kan dus in alle redelijkheid gesteld worden dat het gevraagde niet resulteert in vermijdbare of onherstelbare schade aan de aanwezige natuurwaarden en het omliggende natuurlijk milieu.

Er werd door de aanvrager een groenscherm aangeplant, dat nog tijd nodig heeft om verder te ontwikkelen. Het bestaat uit knotwilgen en leilindes, en bijkomend werd een mantelzoomvegetatie aangeplant. Deze elementen vormen bijkomende natuurwaarden in deze omgeving.

Er kan dan ook niet besloten worden dat het gevraagde, dat in woongebied met landelijk karakter gelegen is, de natuurtoets niet doorstaat.

...

Uit wat voorafgaat blijkt dat de impact van de aanvraag op de natuurwaarden van het nabijgelegen VEN-gebied wel degelijk is onderzocht. Er wordt verwezen naar de *“aanleg van een 5m brede mantel-zoomvegetatie op de grens van het akkerland met het achterliggende VEN-gebied”* zoals voorzien in het natuurrichtplan. Gelet op de ligging van de uitbreiding in woongebied waar rondom het terrein al diverse bebouwing aanwezig is, zal de uitbreiding van het serviceflatgebouw *“bijgevolg de samenhang tussen VEN-gebieden onderling niet bijkomend gaan beperken”* en is dus volgens de bestreden beslissing geen sprake van versnippering of barrièrewerking door het project.

Verder wordt nog gesteld dat er sprake is van niet-vermijdbare schade omdat bij het bebouwen van een onbebouwd terrein gelegen in woongebied het niet vermijdbaar is dat bepaalde natuurwaarden van dat onbebouwd terrein verloren gaan. De verwerende partij besluit dat er geen vermijdbare of onherstelbare schade is door het project.

De verzoekende partijen kunnen niet volstaan door louter te stellen dat de inname van een overstromingsvolume een impact heeft op de natuurwaarden van het achterliggend VEN-gebied en dat dit niet werd onderzocht in de natuurtoets. De verzoekende partijen brengen geen concrete gegevens aan waaruit zou blijken dat natuurelementen in het VEN-gebied door de inname van overstromingsvolume in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied schade zouden lijden, en welke de aard van die schade kan zijn.

Het feit dat de mantel-zoomvegetatie tot op heden nog niet is aangelegd, is een zaak van handhaving, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de natuurtoets in de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

D. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8, §1, §2 en §3 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeheer (hierna: DIWB), van de

artikelen 3, §§ 1 en 2 en 4, §1 en 5, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit), van de formele motiveringsverplichting zoals onder meer vervat in de Motiveringswet en in het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat geen rekening werd gehouden met het deelbekkenbeheerplan van de Gaverse meersen. Het perceel werd aanzienlijk verhoogd, vooral aan de voorzijde van het perceel en deze ophoging is geenszins beperkt tot een beperkte strook van vijf meter achter de voorziene uitbreiding waarvan de afgraving is voorzien. Er gaat een aanmerkelijk overstromingsvolume verloren. Bovendien stelt de verwerende partij dat de illegale ophoging op de plaats van de uitbreiding van het bestaande gebouw verdwijnt, maar dit neemt niet weg dat door de inplanting een aanzienlijk overstromingsvolume verdwijnt dat gecompenseerd moet worden.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de onwettige tegenstellingen zoals vastgesteld in het vernietigingsarrest van de Raad gewoon overneemt. Over de groendaken wordt met geen woord gerept. De verwerende partij laat toe dat de overloop naar een buffervoorziening wordt geleid. De onwettige tegenstelling wordt in de bestreden beslissing gewoon overgenomen. Het feit dat het terrein in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt, wordt niet in de beoordeling van de watertoets betrokken. Er wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat de achterliggende terreinen in effectief overstromingsgevoelig gebied liggen.

De verzoekende partijen stellen dat infiltratie van water naar de onverharde randzone niet mogelijk is en dat een afvoer van water naar de Rijtebeek via een gracht die zou liggen achter het terrein van de aanvraag, de facto onmogelijk is. De verzoekende partijen verwijzen naar foto's waaruit moet blijken dat de gracht gedurende het hele jaar dichtgeslibd is. Een vertraagde overloop via een buffer en een knijpleiding kan niet werken omdat de achterliggende percelen in de winter overstroomd en de bodem verzadigd is.

De aanvraag resulteert op twee vlakken in waterhinder. Ten eerste is er een verlies van een aanmerkelijk overstromingsvolume (de verzoekende partijen brengen foto's bij van overstromingen in 2010 en 2011) en ten tweede resulteren de aangevraagde verhardingen en bebouwing in wateroverlast op het terrein van de verzoekende partijen door de combinatie van het afhellen van het terrein in de zijstrook en voorstrook naar de eigendom van de verzoekende partijen en de niet-infiltreerbare bodem. De problemen stellen zich niet enkel bij uitzonderlijke regenval. Ook tijdens normale regenbuien stroomt het water af op het terrein van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen verwijzen naar de illegale ophogingen die worden afgegraven worden tot op het oorspronkelijke niveau, terwijl tegelijkertijd ook een aanzienlijke ophoging wordt toegestaan om het terrein op het niveau van de vloerpas te brengen. De verzoekende partijen leggen een foto bij waaruit blijkt dat het niveauverschil zodanig is dat hiervoor een onvergunde keermuur moest gerealiseerd worden. Het terrein komt hierdoor nog hoger dan vóór de illegale ophoging. Ook hier is de watertoets tegenstrijdig: er wordt beweerd dat de negatieve impact van de illegale ophogingen wordt weggelaten door de afgraving, maar vervolgens wordt het illegale niveau verder opgetrokken om het terrein op het niveau van de vloerpas te krijgen.

De stelling in de bestreden beslissing dat de waterproblematiek van de Dender "*niet staat of valt met deze aanvraag*" is een nietszeggende aanname.

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat in de watertoets sprake is van “eventuele” afvoerleidingen en werken aan het openbaar domein. Het vervuilde hemelwater moet niet noodzakelijk naar de openbare RWA-leiding afgevoerd worden. Een afdoende onderzoek kan niet gebeuren in termen van “eventualiteiten”. Het is volstrekt onduidelijk hoe de afvoer moet gebeuren om schadelijke effecten te voorkomen aangezien infiltratie in de bodem als inadequaaf wordt beschouwd en anderzijds een afvoer naar de RWA-leiding als alternatief wordt genoemd, maar slechts als “eventualiteit”. Ook uit de beschrijvende nota blijkt niet hoe het van verhardingen afkomstig vervuilde hemelwater zal afwateren. Gelet op de illegale ophogingen zal het vervuilde hemelwater afkomstig van de verhardingen naar de eigendom van de verzoekende partijen afvloeien.

Bovendien is de watertoets beperkt tot een loutere analyse van de hemelwaterputten en bufferbekken en de toelaatbaarheid van een buffervoorziening, zonder dat het schadelijk effect van de voorziening op het watersysteem wordt onderzocht. De concrete impact van het achterliggend effectief overstromingsgebied op de afvoercapaciteit wordt niet onderzocht.

In een vierde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat niet werd onderzocht of door de ondergrondse inname van ruimte ook ruimte voor water wordt ingenomen of hoe de uitbreiding zich zal verhouden ten opzichte van de hoogste waterstand.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de deelbekkenbeheerplannen een beleidsdocument zijn. De verzoekende partijen tonen niet aan dat er nog steeds onvergunde ophogingen op het terrein aanwezig zijn. Wat de afname van overstromingsruimte door het gebouw betreft sluit de verwerende partij zich aan bij het advies van de waterbeheerder.

De verwerende partij stelt wat het tweede onderdeel betreft dat de tegenstrijdigheid vastgesteld in het arrest van de Raad wordt weggewerkt omdat ook wordt voorzien dat het hemelwater moet gezuiverd worden. De aanvraag voorziet geen groendaken. Terecht wordt vastgesteld dat het hemelwater niet kan infiltreren en dat een buffervoorziening aangewezen is. Enkel voor de beoordeling over de ligging in overstromingsgevoelig gebied wordt nog verwezen naar het advies van de stad.

Verder stelt de verwerende partij dat de overstromingen van de achterliggende percelen het gevolg zijn van de eigenheid van de gronden op zich en niet van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen tonen niet aan dat het aangevraagde impact heeft op de “natte bossen” van het achterliggend natuurgebied. De natuurlijke afvloe naar het perceel van de verzoekende partijen is het loutere gevolg van de hogere ligging en de niet-infilteerbare bodem. Dit zijn natuurlijke verschijnselen die de verzoekende partijen moeten ondergaan. Er wordt geen aanmerkelijke wijziging van het bestaande reliëf vergund.

Als antwoord op het derde onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen de bestreden beslissing verkeerd lezen: het regenwater van de verhardingen wordt niet naar de openbare RWA-leiding gevoerd. De aanvraag wijzigt het watersysteem niet waar de aanvraag voorziet in waterdoorlatende verharding. Het is niet relevant of de ondergrond al dan niet voldoende infiltreert als men dit niet wijzigt. Voor de afwatering van het hemelwater afkomstig van de bedaking voldoet de aanvraag aan de hemelwaterverordening.

De impact van de ondergrondse constructies op de grondwaterstand werd beoordeeld in de m.e.r.-screeningsnota, die expliciet wordt bijgetreden in de bestreden beslissing, zodat ook het vierde onderdeel ongegrond is.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat de gevraagde uitbreiding zich vooraan in een strook in het woongebied bevindt die in het verleden nooit is overstroomd noch dienstig was voor de opvang van hemelwater omdat dit van nature uit veel hoger ligt dan de rest van het achterliggend agrarisch gebied.

Er werd tegemoetgekomen aan het motiveringsgebrek over de zuivering van hemelwater. Er is geen tegenstrijdigheid met het advies van de waterbeheerder op het vlak van de overloop van de hemelwaterputten in een buffervoorziening.

Omdat de bouwheer de keuze heeft om al dan niet het hemelwater dat op de verhardingen valt, af te leiden naar de regenwaterputten, werd in het besluit *‘eventuele afvoerleidingen’* opgenomen. De facto heeft de tussenkomende partij hier niet voor geopteerd, maar heeft zij rechtstreeks aangesloten op de riolering aan de straatzijde voor het hemelwater dat op niet-waterdoorlatende verhardingen valt. De bestreden beslissing stelt duidelijk dat het verkrijgen van de betrokken vergunning ook de toelating impliceert om het afvalwater te mogen aansluiten op de afvalwaterleiding van de openbare riolering, wat effectief is gebeurd.

De foto's van wateroverlast dateren van enkele jaren geleden of van de periode waarop de bouwwerken volop bezig waren. De gehele waterproblematiek van de Dender kan niet afgeschoven worden op de tussenkomende partij aangezien anders elke vorm van bebouwing in woongebied verboden kan worden.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag toch kennis heeft waar het oorspronkelijke maaiveld zich situeert. Zij stellen dat de illegale toestand niet alleen wordt bestendigd maar ook verzaamd door de bijkomende ophogingen te vergunnen onder het mom van *“aanaarding”* en dat door de afgraving van de illegale ophoging geen overstromingsvolume wordt herwonnen. De illegale ophogingen zijn wel degelijk relevant.

Er is inzake de ondergrondse constructies geen sprake van motivering met verwijzing naar de m.e.r.-screeningsnota. De standaardformule onder de MER-toets impliceert niet dat de verwerende partij de kwestie van de ondergrondse constructies heeft onderzocht.

De tussenkomende partij brengt ook geen enkel bewijsstuk bij over hoe de afwateringsvoorziening effectief werd gerealiseerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Wat de schending betreft van het deelbekkenbeheerplan Gaverse Meersen, wijst de Raad op het feit dat een (deel)bekkenbeheerplan in de eerste plaats een beleidsinstrument is. Het ten tijde van de bestreden beslissing geldend artikel 42, §1 DIWB stelt dat het bekkenbeheerplan *“een beleidsplan (is) dat tevens de voorgenomen acties, maatregelen, middelen en termijnen bepaalt om de doelstellingen ervan te bereiken”*.

Een deelbekkenbeheerplan wordt volgens artikel 43 DIWB *“als deelplan toegevoegd aan het bekkenbeheerplan”*.

Artikel 46 DIWB stelt dat een deelbekkenbeheerplan eveneens een beleidsplan is:

“Het deelbekkenbeheerplan bepaalt het integraal waterbeleid voor het desbetreffende deelbekken. Het is een beleidsplan dat tevens de voorgenomen acties, maatregelen, middelen en termijn bepaalt om de doelstellingen ervan te bereiken. Het geeft nadere uitvoering aan het bekkenbeheerplan.”

Artikel 42 DIWB stelt in verband met de bindende bepalingen van een bekkenbeheerplan:

“3. Het bekkenbestuur duidt de onderdelen van het bekkenbeheerplan aan die bindend zijn voor de diensten en agentschappen die afhangen van het Vlaamse Gewest, de besturen, alsook de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtspersonen die in het Vlaamse Gewest zijn belast met taken van openbaar nut.

Behoudens in het geval bedoeld in § 4, tweede en derde lid, kan van het bindende gedeelte van de bekkenbeheerplannen niet in minder strenge zin worden afgeweken.

§ 4. Indien de realisatie van het bindende gedeelte van de bekkenbeheerplannen de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg vereist, dan wordt uiterlijk binnen de twee jaar na het van kracht worden van het bekkenbeheerplan het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verstuurd naar de bestendige deputatie van de betrokken provincie of provincies, de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten en de door de Vlaamse regering aangewezen adviserende instellingen en administraties.”

In het bekkenbeheerplan Dender staat te lezen (p. 235):

“De deelbekkenbeheerplannen zijn opgebouwd uit verschillende onderdelen:

1. Basisinventaris: u leest er wat de huidige toestand is van het watersysteem binnen het deelbekken. Bestaande gegevens worden verzameld en geïnterpreteerd. Van ieder belangrijk thema zijn gegevens op kaart weergegeven.

2. Doelstellingennota: u verneemt wat de knelpunten en kansen zijn die in het deelbekken ervaren worden. Er wordt aangegeven waar het beleid naar toe wil en in welke richting eventuele oplossingen zouden kunnen uitgaan.

3. Actieplan: u vindt er een overzicht van de acties die in het kader van het geïntegreerd waterbeleid voor elk deelbekken naar voor worden geschoven door de waterbeheerders. Deze maatregelen zullen in de loop van de komende jaren gerealiseerd worden en moeten een antwoord bieden op de aangegeven knelpunten en kansen.”

Hieruit blijkt nogmaals dat zowel de doelstellingennota van het deelbekkenbeheerplan als het actieplan louter beleidsinstrumenten vormen en acties voorstellen die de waterbeheerders moeten realiseren. De verzoekende partijen halen geen bindende bepaling aan waaruit zou blijken dat er op het huidige terrein niet mag gebouwd worden omwille van overstromingsgevaar.

De verzoekende partijen verwijzen ook hier naar de illegale ophogingen die meer bedragen dan hetgeen zal afgegraven worden en dat het feit dat de illegale ophoging verdwijnt door de uitbreiding van het gebouw, niet wegneemt dat een aanzienlijk overstromingsvolume verdwijnt.

De Raad is niet bevoegd om zich uit te spreken over opgeworpen reliëfwijzigingen die niet het voorwerp uitmaken van de vergunning. In de mate dat de aanvrager door het niet of anders uitvoeren van de vergunde werken bouwovertradingen begaat, is dit een zaak van handhaving waarvoor de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet bevoegd is, en de Raad evenmin.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

2.1

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets uitgevoerd is. Uit de motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, 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.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB of door de aangevraagde constructies een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

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 toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

2.2

De verzoekende partijen verwijzen naar het afhellen van het terrein naar het terrein van de verzoekende partijen en naar de gerealiseerde talud tussen het natuurlijke reliëf en de vloerhoogte waarvan sprake in de bestreden beslissing.

Onder het vijfde middel werd hierboven reeds vastgesteld dat de verwerende partij, door te wijzen op een taludverhoging, gewag maakt van een onduidelijkheid in de motivering door dit talud wel te benoemen en te betrekken in de watertoets, maar niet verder te verduidelijken waar het talud zich precies bevindt en welke de afmetingen hiervan zijn.

Deze onduidelijkheid heeft ook betrekking op de wettigheid van de in de bestreden beslissing uitgevoerde watertoets. Immers wordt het talud in de bestreden beslissing benoemd, terwijl het niet op de plannen staat. Voorts wordt gesteld dat *“dergelijke aanaarding gaat gepaard met quasi alle bebouwingen op deze plek en kan dan ook niet uitzonderlijk genoemd worden”*, hetgeen een te vage beoordeling is van de impact van deze reliëfwijziging op de watertoets. Indien niet wordt verduidelijkt waar dit talud precies ligt en welke de afmetingen hiervan zijn, kan de verwerende partij niet zonder meer besluiten dat *“deze ophogingen kunnen normaliter niet resulteren in een onaanvaardbare directe impact op de waterhuishouding van het perceel van derden”* en voor het overige verwijzen naar het feit dat vergunningen worden afgeleverd *“onder voorbehoud van de burgerlijke rechten”*. De overweging in de bestreden beslissing dat deze ophogingen *“normaliter”* niet resulteren in een onaanvaardbare impact op de waterhuishouding, steunt niet op concrete en precieze feitelijke gegevens met betrekking tot de werking van het watersysteem op het betrokken perceel, aangezien niet duidelijk is welke afmetingen dit talud heeft. Dit geldt des te meer gelet op de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Bovendien kan de verwerende partij, die de mogelijkheid open lijkt te laten dat er toch een afvloeï is op het perceel van de verzoekende partijen, er zich niet toe beperken om in het kader van de watertoets enkel te verwijzen naar het voorbehoud van de burgerlijke rechten. Het volstaat niet om louter te verwijzen naar artikel 640 B.W. (lager gelegen erven zijn gehouden water te ontvangen dat natuurlijk afloopt). Immers dient het schadelijk effect voor het watersysteem te worden

onderzocht van deze afvloeit van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft naar het perceel van de verzoekende partijen. De verwerende partij laat deze beoordeling zonder meer open.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.3

Voorts leveren de verzoekende partijen kritiek op de nieuwe watertoets na het vernietigingsarrest van de Raad. De verzoekende partijen menen dat dezelfde tegenstellingen worden herhaald.

Het advies van de toenmalige waterbeheerder, de stad Geraardsbergen, van 27 december 2013, luidt als volgt:

“ ...

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten e.a. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde uitvoer

De dakoppervlakte (1002 m²) watert af naar een hemelwaterput van 3x 20000 liter, die vertraagd overloopt naar Rijte. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor WC en kuiswater.

Het wordt afgeraden om groendaken, terreinverharding of terrassen te laten afwateren naar de hemelwaterput. Indien dit water toch wordt afgeleid naar de hemelwaterput wordt aangeraden om dit afstromend hemelwater eerst te zuiveren vooraleer het wordt opgevangen in de hemelwaterput om vervuiling te voorkomen.

Aanbeveling:

De terrassen/verhardingen mogen niet afwateren naar de hemelwaterput tenzij maatregelen getroffen worden om vervuiling van hemelwater in de put te voorkomen.

De terreinverharding watert volledig af naar de onverharde randzone zodat hemelwater kan infiltreren. De oppervlakte van de randzone dient voldoende groot te zijn voor de opvang van de aansluitende verharde oppervlakte, rekening houdend met de infiltratiecapaciteit van de plaatselijke bodem.

Overstromingsgevoelig

Volgens de watertoetskaart zijn de percelen volledig mogelijk overstromingsgevoelig

Besluit:

Gunstig.

...”

De argumentatie van de verzoekende partijen inzake de zuivering van het hemelwater kan niet gevolgd worden. In de bestreden beslissing staat nu, net als in het advies van de waterbeheerder, dat “*de eventuele afvoerleidingen van het hemelwater dat op de verhardingen (terrassen, oprit) valt, mogen niet naar de regenwaterafvoer worden geleid, tenzij zij eerst gezuiverd worden*”.

De aanvraag voorziet niet in groendaken, zodat de ter zake gevoerde argumentatie van de verzoekende partijen niet relevant is.

Er wordt wel afgeweken van het advies van de stad Geraardsbergen, door toe te staan dat de overloop van de hemelwaterputten niet naar een infiltratievoorziening wordt geleid maar naar een

buffervoorziening met vertraagde afvoer. In de bestreden beslissing wordt gemotiveerd dat gekozen wordt voor deze buffervoorziening *“aangezien de bodem drainageklasse ‘d’ heeft en zich op 30 cm onder het maaiveld een kleilaag bevindt”*.

Echter wordt voor het onderzoek van het mogelijk schadelijk effect enkel verwezen naar het advies van de stad Geraardsbergen, dat het effect van een buffervoorziening niet heeft onderzocht maar wel van een infiltratievoorziening. De stad gaf zelfs de voorkeur aan infiltratie boven een buffervoorziening. Er kan niet enerzijds (weliswaar gemotiveerd) afgeweken worden van dit advies om dan vervolgens te stellen dat het advies het mogelijk schadelijk effect heeft onderzocht en dit advies wordt bijgetreden. De bestreden beslissing bevat een tegenstrijdige motivering op het vlak van het onderzoek van het mogelijk schadelijk effect.

De inhoudsloze stelling dat *“de waterproblematiek van de Dendervallei staat of valt niet met deze aanvraag”* kan niet tot een andere beoordeling leiden.

Op deze manier kan de watertoets in de bestreden beslissing geen antwoord bieden op de tijdens het openbaar onderzoek opgeworpen vrees voor wateroverlast door een verlies aan overstromingsruimte, des te meer gelet op de ligging in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en het achterliggend effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.4

De verzoekende partijen houden ten slotte voor dat de impact van de ondergrondse constructies op de waterproblematiek niet onderzocht werd. Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel dat de verwerende partij zich aansluit bij de conclusies van de MER-screeningsnota, waar de gestelde problematiek in concreto werd onderzocht met volgend besluit:

“3.5 Omvangrijke ondergrondse constructies

Het project is gelegen op ca. 17 mTAW langs de Klakvijverstraat. Achteraan op het terrein ligt het niveau beduidend lager, nl. 2 tot 3,5m lager ten opzichte van de vloerpas van de bestaande serviceresidentie. Door dit niveauverschil is het ook mogelijk een ondergrondse parking te voorzien.

Er wordt dan ook geen ruimte ingenomen en de vloerpas van de nieuwbouw ligt in ieder geval ruim boven de hoogste waterstand.

De ophoging die in het verleden werd uitgevoerd zal worden weggenomen tot het niveau van voor de bouw in 2008. Op die manier is er opnieuw een bijkomende zone die overstroombaar is in geval van een hoge waterstand.”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de MER-screening op dat punt steunt op een onzorgvuldig gevoerd onderzoek of kennelijk onredelijk is.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

3.

Het middel is, zoals blijkt uit randnummer 2 hierboven, in de aangegeven mate gegrond.

E. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO en van de formele motiveringsplicht zoals onder meer vervat in de Motiveringswet en in het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing op geen enkel punt aan het vernietigingsarrest van de Raad tegemoet komt: de bestreden beslissing vergelijkt andermaal de aanvraag met de vorige aanvraag. Het louter verwijzen naar de strook van zes meter tussen het perceel van de aanvraag en dat van de verzoekende partijen en de vermelding dat het terrein voldoende groot is, is niet voldoende. Er wordt geen rekening gehouden met de bouwgrond van de verzoekende partijen ernaast. Er wordt geen aandacht geschonken aan het groenscherm. De verzoekende partijen brengen foto's bij van het aangelegde groenscherm dat de privacy niet beschermt.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat er louter een vergelijking wordt gemaakt met een eerdere aanvraag.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat op het vlak van onder meer bouwdiepte en breedte de bestreden beslissing niet de minste motivering bevat over de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, die bestaat uit eengezinswoningen met één bouwlaag. Het volume van het aangevraagde is maar liefst 16 keer groter dan de gemiddelde woning in de omgeving.

Door het terreinverloop en de illegale ophogingen zal de uitbreiding dezelfde impact hebben als een gebouw met drie bouwlagen onder zadeldak. Het zadeldak bevat bovendien een volwaardige bouwlaag.

Er wordt niet stilgestaan bij de visuele hinder, afname van zonlicht en verluchting, het verlies aan landschapskwaliteiten en natuurwaarden die de verzoekende partijen zullen ondergaan. De verzoekende partijen wijzen op de ligging in relictzone en de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partijen stellen zich ook vragen bij de motivering dat het terrein voldoende groot is, terwijl het bestaande gebouw gedeeltelijk in agrarisch gebied werd opgericht.

De aangehaalde hinderaspecten in het administratief beroep werden niet betrokken in de beoordeling.

Er is volgens de verzoekende partijen evenmin een motivering over de overige bouwvrije stroken naast de linkerzijde van het perceel. Het is bovendien niet omdat voor de linkerzijdstrook de bouwvrije strook ruimer is dan algemeen gangbaar, dat deze zijstrook aangepast is aan de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de leefbaarheid van het naastliggend perceel onvoldoende beoordeeld werd door enkel rekening te houden met de afstand van 36 meter met de woning van de verzoekende partijen. Het toekomstige gebouw ligt op maximaal tien meter van de westelijke muur.

De verzoekende partijen stellen dat zij niet enkel inkijk zullen hebben van de vijftien ramen in de linkerzijgevel maar ook van de ramen in de achtergevel en de zes dakkappen.

Wat betreft het groenscherm stellen de verzoekende partijen dat de opgelegde voorwaarde om zich voor de aanplant te laten bijstaan door deskundigen vaag en algemeen is. De strook voorzien voor een groenscherm is onvoldoende breed. Er is geen garantie over de kwaliteit van het groenscherm. De samenwerking met het vormingscentrum voor natuur- en milieueducatie is niet bewezen. Een medewerkster van het Regionaal Landschap stelt aan de verzoekende partijen dat zij nooit advies hebben verleend over een groenscherm tegen inkijk of schending van de privacy. Ook stelt het Regionaal Landschap dat op de beperkte breedte naast de noodweg onmogelijk een groenscherm in hoogstammige bomen kan worden aangelegd, terwijl er net hoogstammen nodig zijn om aan de privacy tegemoet te komen. Er wordt enkel gemotiveerd over de realiseerbaarheid van een aanplant maar niet of het groenscherm de privacy kan beschermen. Bovendien moeten voor hoogstammen ook minimumafstanden ten opzichte van de perceelgrenzen worden gerespecteerd en is er ook hinder van de overhangende kruinen van deze bomen.

In het vierde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat een loutere verwijzing naar de project-MER-screeningsnota niet volstaat.

Elke motivering over de ontsluiting van het project ontbreekt en er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de parkeerproblematiek. De voorziene parkeerplaatsen zijn op het vlak van verkeersveiligheid onverantwoord.

In een vijfde onderdeel stellen de verzoekende partijen tot slot dat de motivering over het materiaalgebruik een loutere stijlformule is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verwerende partij alle relevante aspecten van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht en gemotiveerd. Het gegeven dat de verzoekende partijen zich hierin niet kunnen vinden, maakt niet dat deze beoordeling onvoldoende gemotiveerd is. Ook het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen tot eenzelfde besluit.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij zich niet beperkt tot een loutere vergelijking van de verschilpunten met de vorige aanvraag. Zij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing, die verder gaat dan wat verzoekende partijen stellen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij vergeet dat er zich tussen de woning van de verzoekende partijen en het perceel van de aanvraag nog een stuk bouwgrond bevindt. Het is manifest onjuist dat de ramen van de achtergevel niet gericht zijn op de eigendom van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen brengen foto's bij die moeten weergeven dat de privacy tot nul wordt herleid. De verzoekende partijen verwijzen ook naar het advies van een deskundige van 16 augustus 2017 die de analyse van de verzoekende partijen bijtreedt.

Beoordeling door de Raad

1.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening mag de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht zijn beoordeling niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan dat ter zake beschikt over een discretionaire bevoegdheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid

de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen op grond van een eigen zorgvuldig uitgevoerd onderzoek in feite en in rechte. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

2.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een serviceflatgebouw met 35 kamers en een ondergrondse parkeergarage, met een bouwbreedte van 49,3 meter en een bouwdiepte van 18 meter. Het kan niet ontkend worden dat het gaat om een gebouw met een zeer grote omvang, vergeleken met de in de omgeving bestaande toestand, die bestaat uit eengezinswoningen in lintbebouwing.

In het vernietigingsarrest van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0135 is reeds vastgesteld dat de afwijkende afmetingen en karakteristieken van het gebouw, naast het profiel van de twee bouwlagen met zadeldak, niet werden beoordeeld in het licht van de omliggende bebouwing bestaande uit eengezinswoningen. In het arrest wordt verder geoordeeld dat er niets wordt gemotiveerd over het feit dat de uitbreiding over de perceelsgrens wordt gerealiseerd. Het louter verwijzen naar de strook van zes meter tussen de uitbreiding en het perceel van de verzoekende partijen en de stelling dat het terrein “voldoende groot” is, is niet voldoende. De motivering en opgelegde voorwaarde inzake het groenscherm wordt in het arrest evenmin niet voldoende geacht, evenzeer de verwijzing naar de m.e.r.-screeningsnota.

3.

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat de bestreden beslissing een loutere vergelijking bevat van verschilpunten met een eerdere aanvraag. In het arrest van 4 oktober 2016 heeft de Raad echter het volgende geoordeeld:

“Echter blijkt uit de motivering onder “2.5 Goede ruimtelijke ordening” dat, naast de vergelijking met de eerdere aanvraag, ook de visuele hinder en inbreuk op de privacy, de geluids- en geurhinder en het grootte van het terrein wordt besproken. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat de verwerende partij zich heeft beperkt tot een loutere vergelijking met de eerdere aanvraag.”

Deze beoordeling geldt ook voor deze bestreden beslissing. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

4.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met het feit dat het gaat om twee bouwlagen onder hellende bedaking, terwijl de omgeving enkel bestaat uit eengezinswoningen met één bouwlaag. Het profiel van twee bouwlagen onder zadeldak wordt aanvaard *“gelet op de aansluiting op het bestaande serviceflatgebouw”*.

De verzoekende partijen kunnen echter gevolgd worden waar zij stellen dat op het vlak van bouwdiepte en bouwbreedte geen enkele motivering wordt gegeven over de inpasbaarheid in de in de omgeving bestaande toestand. Het is niet voldoende om te stellen dat een profiel van twee bouwlagen onder zadeldak kan worden aanvaard gelet op de aansluiting met het bestaande gebouw, zonder de andere afmetingen en karakteristieken van het gebouw te beoordelen in het licht van de omgeving, die bestaat uit eengezinswoningen.

De verzoekende partijen kunnen ook bijgetreden worden waar zij stellen dat geen motivering wordt gegeven over de impact op de omgeving van een volledige verdieping onder het zadeldak met dakkapellen. Het volstaat niet om de aanvraag te vergelijken met de vorige aanvraag op het vlak van volume, aantal kamers, nokhoogte, ramen, enzovoort. De voorliggende aanvraag dient immers vergeleken te worden met de in de omgeving bestaande toestand en niet met een eerdere aanvraag.

Qua volume wijst de verwerende partij op het feit dat het terrein voldoende groot is om het voorgestelde bouwproject te realiseren en dat een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook van minimaal zes meter breed wordt gevrijwaard. De Raad stelt vast dat het niet gaat om één perceel, maar om twee naastliggende percelen 381x en 382 b2. Het bestaande serviceflatgebouw bevindt zich uitsluitend op het perceel 381 b2. De aangevraagde uitbreiding wordt over de perceelsgrens gerealiseerd. Hierover wordt niets gemotiveerd. Het louter verwijzen naar de strook van zes meter (waarvan vier meter wordt ingenomen door een brandweg in grasdallen) tussen de uitbreiding en het perceel van de verzoekende partijen, en daarbij stellen dat het terrein *“voldoende groot”* is, is niet voldoende om aan te tonen dat de verwerende partij de aanvraag zorgvuldig heeft beoordeeld qua volume en bezetting van het woongebied.

In de bestreden beslissing wordt een bijkomende motivering gegeven na het vernietigingsarrest van 4 oktober 2016 over de visuele impact van het project op de omgeving: er wordt verwezen naar het bestaande groenscherm ten westen en de mantel-zoomvegetatie ter hoogte van de achterste perceelsgrens. De Raad oordeelt zulks als niet voldoende als beoordeling van de impact van een gebouw van dergelijke omvang op de in de omgeving bestaande toestand, omdat dit enkel groenschermen betreft aan de achterzijde en de achterzijde van de westelijke kant.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

In het derde middelonderdeel leveren de verzoekende partijen kritiek op de beoordeling van de privacyhinder die zij menen te ondervinden van het project.

De verzoekende partijen wijzen vooreerst op het feit dat naast hun woning nog een stuk (weliswaar onbebouwde) bouwgrond ligt en dat de bestreden beslissing enkel rekening houdt met de afstand tot de bestaande woning.

Deze redenering kan niet gevolgd worden. De verwerende partij dient op grond van een zorgvuldig onderzoek, waarbij zij alle voor het aangevraagde project relevante elementen in kaart brengt, het aangevraagde op haar merites te beoordelen. Het gegeven dat op het moment van het nemen van de bestreden beslissing een volgens de verzoekende partijen potentieel te bebouwen stuk grond ligt naast het aanvraagperceel, kan niet als een feitelijk relevant gegeven worden aangemerkt in

de op dat moment bestaande relevante omgeving. De verwerende partij kan niet vooruitlopen op de eventuele vergunningverlening van een woning op dit stuk grond en kan niet voorbarig aannemen dat dit perceel met zekerheid zal worden bebouwd.

Het derde middelonderdeel wordt op dit punt verworpen.

Wat betreft de privacyhinder betreft die de verzoekende partijen ondervinden in en rond hun woning, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad dat de maat van normale burenhinder niet wordt overschreden omdat de woning van de verzoekende partijen zich op *“maar liefst 36 m van de linkerzijgevel van de te realiseren uitbreiding bevindt”*, dat een *“dergelijke maat van inkijk niet uitgesloten (kan) worden wanneer 2 dergelijke functies naast elkaar ingeplant worden”* en dat de ramen in de achtergevel *“niet gericht (zijn) op het perceel van beroepsindieners en bevinden zich op minstens 36 meter van hun woning”*. De verwerende partij wijst op de *“normale mate van tolerantie”* die in deze zone mag verwacht worden.

De verwerende partij verwijst in dat verband naar het groenscherm dat zal aangeplant worden en dat de tussenkomende partij zich zal laten bijstaan door Helix, Vlaams kennis- en vormingscentrum voor natuur en milieu in samenwerking met Regionaal Landschap Vlaanderen. Als voorwaarde wordt dan ook opgelegd dat *“het voorziene groenscherm dient te bestaan uit winterharde streekeigen beplantingen en zal aangeplant worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de vergunning”*.

Uit deze motivering blijkt duidelijk dat het groenscherm, samen met de afstand tot de woning zelf van de verzoekende partijen, de reden is voor de verwerende partij om een gebouw met een dergelijke omvang verenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening in het kader van de beperking van de hinder voor het naastgelegen perceel en de woning van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat geen garantie geboden wordt over de kwaliteit van het groenscherm. In de bestreden beslissing wordt enkel als voorwaarde opgelegd om een *“winterhard streekeigen groenscherm”* aan te planten. Deze voorwaarde is te vaag en bijgevolg onvoldoende precies omdat geen indicatie wordt gegeven over de hoogte van dit groenscherm of waaruit dit zal bestaan.

Hoewel een degelijk groenscherm om privacy te beschermen op zich niet noodzakelijk hoogstammige bomen vereist, biedt de opgelegde voorwaarde onvoldoende duidelijkheid om te kunnen stellen dat de privacy van de verzoekende partijen hierdoor niet in het gedrang komt.

Ook het verwijzen naar de bijstand van een kenniscentrum voor het groenscherm geeft geen verduidelijking of dit groenscherm voldoende zal zijn om de privacy van de verzoekende partijen niet op een kennelijk onredelijke manier te schenden, gelet op de omvang, bouwhoogte, bouwlagen en diepte van het project.

Onder het onderdeel *“de natuurtoets”* wordt verwezen naar het reeds aangeplante scherm door de tussenkomende partij, bestaande uit *“knotwilgen en leilindes”*, maar dit wordt niet verder gespecificeerd.

Het derde onderdeel is op dat punt gegrond.

6.

Wat betreft de MER-screeningsnota blijkt uit de bestreden beslissing op voldoende mate dat de verwerende partij zich hierbij aansluit.

Een vergunningverlenende overheid kan haar beslissing op afdoende wijze motiveren door te verwijzen naar andere stukken op voorwaarde dat:

- de inhoud hiervan kenbaar is;
- het stuk zelf afdoende gemotiveerd is;
- de inhoud wordt bijgetreden in de uiteindelijke beslissing;
- er geen tegenstrijdige stukken zijn;
- het stuk waarnaar verwezen wordt, voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

De verzoekende partijen voeren enkel in algemene termen aan dat niet blijkt dat de verwerende partij een eigen zorgvuldig onderzoek gevoerd heeft. Zij voeren niet aan dat zij de nota niet kenden, of dat deze onduidelijk of onzorgvuldig is opgesteld, noch of en waar mogelijk tegenstrijdige adviezen zouden zijn. De verzoekende partijen tonen niet concreet aan waarom en waar de verwerende partij zich *in casu*, en gelet op de gedetailleerde MER-screeningsnota en de daarin vervatte beoordeling van de diverse milieu-aspecten en effecten, naar deze nota niet kon of mocht verwijzen.

Wat betreft de parkeerplaatsen, stelt de verwerende partij dat er minimaal twintig parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en dat hieraan wordt voldaan doordat er 32 parkeerplaatsen worden voorzien. De verzoekende partijen beweren dat de bovengrondse parkeerplaatsen onveilig zijn op het vlak van verkeersveiligheid, zonder zulks evenwel concreet aan te tonen of aannemelijk te maken. De verzoekende partijen beperken zich tot een loutere aanname.

Ook over de ligging in relictzone tonen de verzoekende partijen niet aan waarom de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Het vierde middelonderdeel wordt verworpen.

7.

In het vijfde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de motivering over het materiaalgebruik een loutere stijlformule betreft. Ook hier wordt zulks als een loutere aanname gesteld, zonder in concreto aan te tonen waarom de beoordeling van de verwerende partij op het vlak van materiaalgebruik kennelijk onredelijk is.

Het vijfde middelonderdeel wordt verworpen.

8.

Wat het deskundigenadvies van 16 augustus 2017 betreft, die pas met de wederantwoordnota werd bijgebracht, blijkt niet dat de verzoekende partijen niet beschikten of konden beschikken over dit stuk bij het indienen van het verzoekschrift. Dit stuk wordt uit de debatten geweerd.

9.

Het middel is, zoals hierboven blijkt uit randnummers vier en vijf, in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BEAUPREZ SERVICE RESIDENCE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een serviceflatgebouw op de percelen gelegen te 9506 Geraardsbergen, Klakvijverstraat 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0381B2 en 0381X.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH