

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0821 van 2 december 2014
in de zaak 2010/0151/SA/3/0131

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelersstraat 33
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partij :*

[REDACTED]
en waar woonplaats wordt gekozen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo DEPRE
kantoor houdende te 3300 Tienen, Grote Bergstraat 10

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 januari 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 10 december 2010 waarbij aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 28 appartementen en 27 ondergrondse parkings.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 28 april 2010 met nummer S/2010/0019 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Philippe DECLERCQ, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ludo DEPRE, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting geplaatst naar de zitting van 2 juni 2010 om aan de tussenkomende partij de mogelijkheid te bieden de actuele statuten en de beslissing om in rechte op te treden aan de Raad te bezorgen.

3.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 2 juni 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht en stelt vast dat de tussenkomende partij de gevraagde stukken inmiddels heeft neergelegd.

De partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 9 maart 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 maart 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

De tussenkomende partij heeft, conform de afspraken gemaakt op de openbare zitting van 26 mei 2010, op 2 juni 2010 de gevraagde stukken aan de Raad bezorgd. De Raad stelt vast dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld en dat er geen excepties worden opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 14 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 28 appartementen en 27 ondergrondse parkings”*.

De aanvraag betreft het verbouwen van het voormalige rusthuis tot 7 appartementen, het bouwen van 21 nieuwe appartementen en het bouwen van 27 ondergrondse parkings.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 juli 2009 tot en met 29 augustus 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder een bezwaarschrift uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 6 augustus 2009 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, cel Archeologie brengt op 10 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale Dienst Waterlopen brengt op 2 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

Overeenkomstig artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 betreffende de toepassing van de watertoets kan volgend wateradvies verstrekt worden.

Volgens de overstromingskaarten van Vlaanderen ligt de bouwplaats in een risicozone voor overstromingen.

*We zijn van oordeel dat deze aanvraag **gunstig advies kan verleend worden** indien rekening gehouden wordt met onderstaande voorwaarden.*

Om het bewoonbare woongedeelten te beschermen tegen wateroverlast:

- *moet het vloerpeil van deze woongedeelten voldoende hoog worden aangelegd worden om wateroverlast te vermijden;*
- *geldt een verbod op openingen in de buitenwanden van het gebouw, wanneer de openingen lager gelegen zijn dan 0,50 m boven het straatniveau;*
- *moeten de aansluitingen op de rioleringen en regenwater afgeschermd worden met een terugslagklep.*

Wat betreft de aanleg van ondergrondse garages:

Moet de voorkeur gaan naar het vermijden van ondergrondse kelder en/of garages. Indien toch ondergrondse lokalen of garages gebouwd worden, moeten ze volledig waterdicht afgewerkt worden tot 0,50m boven het straatniveau. Bijzondere aandacht moet gaan naar eventuele inritten: het instromen van overstromingswater langs de inritten moet uitgesloten worden.

... ”

Op 7 september 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een gunstig standpunt in.

Op 10 december 2009 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen:

“ ...

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft een eerder beperkte oppervlakte, maar ligt wel gedeeltelijk in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies, is gelet op de geringe oppervlakte, niet te verwachten. Hiervoor werd overigens advies gevraagd aan de Directie Infrastructuur, Dienst waterlopen. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 2/12/2009.

Volgende voorwaarden werden gesteld:

Om het bewoonbare woongedeelten te beschermen tegen wateroverlast:

- moet het vloerpeil van deze woongedeelten voldoende hoog worden aangelegd worden om wateroverlast te vermijden;*
- geldt een verbod op openingen in de buitenwanden van het gebouw, wanneer de openingen lager gelegen zijn dan 0,50 m boven het straatniveau;*
- moeten de aansluitingen op de rioleringen en regenwater afgeschermd worden met een terugslagklep.*

Wat betreft de aanleg van ondergrondse garages:

Moet de voorkeur gaan naar het vermijden van ondergrondse kelder en/of garages. Indien toch ondergrondse lokalen of garages gebouwd worden, moeten ze volledig waterdicht afgewerkt worden tot 0,50m boven het straatniveau. Bijzondere aandacht moet gaan naar eventuele inritten: het instromen van overstromingswater langs de inritten moet uitgesloten worden.

... ”

2° de volgende voorwaarden na te leven: de voorwaarden opgelegd in de uitgebrachte adviezen van het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Vlaams-Brabant, Onroerend ERgoed en de Directie Infrastructuur, Dienst Waterlopen.

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, van artikel 3, §2, 17° en artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van artikelen 2 en 3 van het besluit van 20 juli 2006 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, evenals van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij slechts mag afwijken van het advies van de bevoegde overheid inzake de watertoets voor zover zij op een gemotiveerde wijze verantwoordt dat de afwijking beantwoordt aan de doelstellingen van het integraal waterbeleid. In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij, enkel gesteld dat de ondergrondse garages vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer wenselijk zijn.

Nog volgens de verzoekende partij is dit een volstrekt nietszeggende overweging en zeker geen afdoende motivering. Uit het advies van de Dienst Waterlopen blijkt immers dat de voorkeur uitgaat naar het niet realiseren van de ondergrondse garages.

2.

De verwerende en tussenkomende partij antwoorden hierop door erop te wijzen dat de zone voor risico voor overstroming zich slechts aan de rechter perceelsgrens op de Tiensestraat bevindt en niet daar waar de ondergrondse garages zijn voorzien. De verwerende partij meent dan ook dat er wel degelijk rekening werd gehouden met het advies van de Dienst Waterlopen door de ondergrondse garages op de toegestane locatie te situeren.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de Dienst Waterlopen helemaal geen onderscheid heeft gemaakt tussen de zone aan de rechter perceelsgrens en andere zones van het bouwperceel. Volgens verzoekende partij ligt het volledige bouwperceel in een overstromingsgevoelige zone.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8, §1, eerste lid van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (hierna DIW), zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt dat de overheid die over een stedenbouwkundige vergunning moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect

ontstaat of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in bepaalde gevallen, gecompenseerd.

Artikel 8, §2, tweede lid DIW, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.

Het destijds geldende artikel 3, §2, 17° DIW definieert een 'schadelijk effect' als "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

2.

Uit deze bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIW bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIW kunnen ontstaan, hetzij dat zulke effecten wel ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. De opgelegde formele motiveringsplicht houdt eveneens in dat enkel met de in het besluit vermelde motivering rekening kan worden gehouden.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij advies heeft gevraagd aan de bevoegde instantie, zijnde de Dienst Waterlopen en dit advies letterlijk heeft overgenomen in haar beslissing. Het betrokken advies stelt dat het vermijden van ondergrondse lokalen of garages verkieslijk is en dat, indien toch ondergrondse lokalen of garages worden voorzien, bepaalde voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning dienen opgelegd te worden.

De bestreden beslissing bevat evenwel geen enkele motivering met betrekking tot vraag waarom de verwerende partij ondergrondse garages toelaatbaar acht. De Raad kan, met uitzondering van de letterlijke overname van het advies van de Dienst Waterlopen, echter geen enkel eigen motief of beoordeling betreffende de waterproblematiek in de bestreden beslissing terugvinden. In de bestreden beslissing is geen formele motivering opgenomen met betrekking tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de ondergrondse garages. Deze vaststelling klemmt des te meer nu de Dienst Waterlopen in haar advies stelt dat de voorkeur uitgaat naar het vermijden van ondergrondse garages en/of kelders.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het advies van de Dienst Waterlopen het bouwperceel in twee delen heeft gesplitst en dat de ondergrondse parkeergarages zich situeren op het deel van het perceel waar geen gevaar bestaat voor de waterhuishouding. De Raad dient echter, samen met de verzoekende partij, vast te stellen dat het advies helemaal niet spreekt van twee delen. Indien niet het volledige perceel gelegen is in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied, dan dient de verwerende partij dit in haar beslissing te vermelden en desgevallend uitdrukkelijk te motiveren waarom zij meent dat de aanleg van ondergrondse garages toegelaten kunnen worden.

4. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Een onderzoek van de overige middelen, die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden, is overbodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 december 2009, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 28 appartementen en 27 ondergrondse parkings op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 2 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER