

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0206 van 27 augustus 2013  
in de zaak 1213/0358/SA/3/0335

*In zake:* 1. mevrouw **Valérie MARMOY**  
2. de heer **John BOONE**  
beiden wonende te 9630 Zwalm, Heuvelgem 6

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de bvba **VAN DER SYPT CONSULTING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 30 juli 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het enerzijds wijzigen van de bouwhoogte van 4m naar 5m kroonlijsthoogte ten opzichte van de dorpel gelijkvloers en anderzijds van de toegelaten pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning van maximum 0,35m naar maximum 3,15m boven de peilhoogte van de as van de weg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9630 Zwalm, Heuvelgem zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummer 495F.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 juni 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer John BOONE en mevrouw Valérie MARMOY die in persoon zijn verschenen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba VAN DER SEYPT CONSULTING verzoekt met een aangetekende brief van 26 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 de tussenkomende partij toegelaten tot de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 19 maart 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

Meer specifiek beoogt de tussenkomende partij de volgende wijzigingen:

- Een bouwhoogte van maximaal 5 meter in plaats van 4 meter waarbij onder bouwhoogte dan moet worden verstaan de afstand van de gelijkvloerse dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.
- De oorspronkelijke verkavelingsvergunning stelt dat de pas van de gelijkvloerse vertrekken niet hoger dan 0,35m boven peilhoogte van de as van de weg of van het maaiveld mag worden voorzien. Wat het vloerpeil betreft wenst de tussenkomende partij dat de pas van de gelijkvloerse vertrekken zich niet meer dan 3,15m boven peilhoogte van de as van de weg bevindt gemeten daar waar de uitgegraven uitrit zich bevindt. Deze uitrit bevindt zich aan de rechterzijde van het terrein op de perceelsgrens en paalt aan de uitrit van het aanpalend lot 2.

De eigenaars van lot 2, het andere lot uit de verkaveling, hebben de aanvraag medeondertekend.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 10 augustus 1998, gewijzigd op 15 oktober 1999. Deze wijziging behelst de mogelijkheid om op de perceelsgrens tussen de 2 loten van de verkaveling over een lengte van ongeveer 20 meter af te graven tot op een diepte niet lager dan de hoogte van het punt op de as van de buurtweg op de snede.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 maart 2012 tot en met 30 april 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

**Planologische voorschriften**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Oudenaarde (KB van 24 februari 1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter (zie initieel advies van de gemachtigde ambtenaar met als referentie 45027/943/1). Bij de beoordeling van de verkavelingswijziging dd. 15 oktober 1999 door de gemachtigde ambtenaar is sprake van 50 m woongebied met landelijk karakter, dan agrarisch gebied.*

...

*Een verkaveling is afgeleverd aan De Bock-Flamand op 10 augustus 1998 strekkende tot 2 loten voor vrijstaande woningen. Een schenking is gebeurd van lot 2 op 1 april 1999 aan Charlotte De Bock. Lot 1 is verkocht op 22 december 2006 aan Van der Sypt Consulting bvba. Zo blijkt dat de verkaveling niet vervallen is. Beide loten zijn tijdig vervreemd geweest. Zo blijkt dat de verkaveling dus niet is vervallen. De verkavelingsvergunning primeert op de andere geciteerde aanlegplan(nen) zodat hier louter wordt geoordeeld op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, vandaar de gevraagde verkavelingswijziging.*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*

...

**De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening**

**Watertoets:**

*De aanvraag is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. De beoordeling dient verder te gebeuren naar aanleiding van een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag. De verkavelingswijziging omvat voldoende stukken teneinde hierover een uitspraak te kunnen doen.*

## **Historiek**

*De gemeente Zwalm beschikt over een digitaal vergunningenregister.*

*Verkavelingsvergunning dd. 10 augustus 1998 strekkende tot het oprichten van 2 vrijstaande eengezinswoningen.*

*Verkavelingswijziging dd. 15 oktober 1999 strekkende tot: het voorstel voorziet dat op de perceelsgrens tussen de twee loten over een lengte van +- 20 m mag worden afgegraven tot op een diepte niet lager dan de hoogte van het punt op de as van de buurtweg op de snede.*

## **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:**

*De aanvraag is gelegen langsheen de Heuvelgem, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling voor vrijstaande eengezinswoningen en is hierin gekend als het lot 1. Huidige aanvraag beoogt het wijzigen van de bouwhoogte en de pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning op lot 1.*

## **Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

*De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde verkavelingsplan, vandaar de gevraagde verkavelingswijziging. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.*

## **Verenigbaarheid met andere voorschriften:**

*De aanvraag ligt aan en voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

*De aanvraag is niet gelegen nabij een waterloop.*

*De aanvraag is niet gelegen langsheen een spoorweg, provincieweg of gewestweg.*

*De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht, landschap, ankerplaats of archeologische zone.*

*De aanvraag maakt geen deel uit van een park of bos.*

*De aanvraag is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.*

*...*

## **Beoordeling van de resultaten van het openbaar onderzoek:**

*Er is een openbaar onderzoek gehouden van 27 maart tot en met 25 april 2012. Gedurende het openbaar onderzoek is één bezwaarschrift ontvangen. Dat dit bezwaarschrift samengevat, handelt over:*

- het lozen van huishoudelijk afvalwater vervuult onze gracht, baggerslib, bronput, veedrinkplaats en percelen;*
- bouwwerken kunnen landverglidingen veroorzaken, met nefaste gevolgen voor ons huis en bijgebouwen;*
- er is een vermoeden van verval van verkavelingsvergunning;*
- perceel 495f schijnt niet te bestaan. Er kan dus geen verkavelingsvergunning bestaan voor dat perceel;*
- de aangevraagde afstand van 5 m tussen gelijkvloerse dorpel en de bovenkant van de kroonlijsthoogte is te groot;*
- de verkavelingswijziging omvat agrarisch gebied, maar de op te richten gebouwen hebben geen agrarische bestemming.*
- de verkavelingswijziging beoogt een ongegronde verhoging van de gelijkvloerse pas van 3,15 m boven de as van de weg.*

*Dat omtrent dit bezwaarschrift, volgend standpunt wordt ingenomen:*

- *is niet van stedenbouwkundige aard en niet relevant op de voorliggende verkavelingswijziging strekkende tot de bouwhoogte en de pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning op lot 1. Vooralsnog zullen voorwaarden worden opgelegd bij de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunning teneinde huishoudelijke vervuiling tot een minimum te beperken;*
- *dit deel van het bezwaar is niet relevant op de voorliggende verkavelingswijziging die strekt tot een wijziging van de bouwhoogte en de pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning op lot 1. De aanvraag valt immers onder te toepassing van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling van 10 augustus 1998;*
- *na intern onderzoek is de verkaveling voor de loten 1 en 2 niet vervallen en blijft de rechtszekerheid behouden;*
- *perceel 495f is volgens de legger jaargang 2011 wel degelijk gekend;*
- *dient te worden geminimaliseerd. Het bijgevoegd bouwplan geeft een goed beeld weer van wat zal worden beoogd. De initiële verkavelingsvoorschriften lieten reeds een kroonlijsthoogte toe van 4 m. Dit wordt in hoofdzaak aangehouden, zeer plaatselijk wordt hiervan afgeweken teneinde te werken met gevel- en volumespel. Om dit reden kan een plaatselijke kroonlijsthoogte van 5 m worden aanvaard overeenkomstig het bijgevoegd bouwplan, een aanvaardbaar hedendaags concept.*
- *de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling van 10 augustus 1998 primeert;*
- *de wijziging slaat op het rechtzetten van een vergissing dewelke is geslopen in de voorschriften van de initiële verkavelingsvergunning dd. 10 augustus 1998 waar staat dat de pas van de gelijkvloerse vertrekken niet meer dan 0,35 m boven de peilhoogte van de as van de weg mag worden voorzien (dit is onmogelijk uit te voeren rekening houdende met het bestaande reliëf en de bestaande plaatselijke aanleg).*

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

- *overwegende dat de aanvraag het wijzigen betreft van de bouwhoogte en de pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning op lot 1 cfr. het bijgevoegd bouwplan;*
- *overwegende dat gedurende het openbaar onderzoek slechts één bezwaarschrift is ontvangen (zie weerlegging van het bezwaarschrift hierboven);*
- *gelet op de historiek van het dossier en de verkavelingswijziging dd. 15 oktober 1999 dewelke voorzag in een gezamenlijke oprit met lot 2 en reliëfwijzigingen tussen beide loten met vervolgens het instemmen van ondergrondse ruimtes;*
- *overwegende dat het bijgevoegd bouwplan een goed beeld geeft van wat wordt beoogt, een aanvaardbaar hedendaags concept met gevel- en volumespel;*
- *overwegende dat het voorstel van wijziging aanvaardbaar (zie argumentatie hierboven) is en deels verwachtingen inlost die in het verleden zijn gegeven.*

*De voorliggende verkavelingswijziging kan stedenbouwkundige worden aanvaard mits:*

- *de beslissing van de verkavelingswijziging stelt de aanvrager niet vrij tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwbouwwoning op lot 1;*
- *de voorliggende verkavelingswijziging strekt zich tot hetgeen is aangevraagd cfr. het bijhorend bouwplan en gewijzigde verkavelingsvoorschriften?*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 18 juni 2012 voorwaardelijk gunstig advies met verwijzing naar het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 juli 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.*

**Voorwaarden:**

- *de voorwaarden gesteld in het advies van het schepencollege dd 18/06/2012 zijn te volgen.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 30 juli 2012 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen motiveert haar beslissing door de overname van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 18 juli 2012.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 10 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te vergunnen.

Na de hoorzitting van 6 november 2012 beslist de verwerende partij op 6 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**1. Feitelijke en juridische gronden**

...

**1.1 Planologische voorschriften**

- *Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde.*

*De bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter*

...

- *Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat de bestemming van het gebied wijzigt.*
- *Het terrein is gelegen in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling door het college van burgemeester en schepenen vergund op 10 augustus 1998 en gewijzigd op 15 oktober 2012.*

...

**1.4 Historiek**

*Op 10 augustus 1998 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het oprichten van 2 vrijstaande eengezinswoningen.*

*Op 15 oktober 1999 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning tot verkavelingswijziging: het voorstel voorzag dat op de perceelsgrens*

tussen de twee loten over een lengte van +/- 20 m mocht worden afgegraven tot op een diepte niet lager dan de hoogte van het punt op de as van de buurtweg op de snede.

### 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het terrein is gelegen in het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Zwalm, binnen de deelgemeente Sint-Blasius-Boekel, op ongeveer 2 km ten zuidoosten van deze dorpskern met de Sint-Blasiuskerk. Het terrein is gelegen op de grens met de gemeente Brakel, deelgemeente Elst. Het ligt op korte afstand van de gewestweg N415 Hooglaan, verbindingsweg tussen Brakel en Zwalm.

Het terrein is gelegen binnen een glooiend landschap dat wordt gekenmerkt door een verspreide bebouwing van vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit één tot maximum twee bouwlagen met een hellend dak. De woningen met twee bouwlagen situeren zich op het laagste peil van de omgeving. Het perceel grenst noordelijk aan een weiland; zuidelijk aan lot 2 van de verkaveling, dat bebouwd is met een woning met 2 bouwlagen en hellend dak.

De omgeving van het perceel, en het perceel zelf, worden gekenmerkt door een glooiing in het landschap. Het terrein zelf ligt aan de straat ca. 50 cm boven de as van de as van de weg en achteraan rechts 3,35 cm en links 3,52 boven de as van de weg.

Het perceel is gelegen langs een doodlopende zijweg van de gemeenteweg Heuvelgem, een volwaardig uitgeruste weg. Het grenst over een breedte van ca 25,50 m aan de voorliggende wegenis en heeft een diepte van ca. 44,50 m bij de rechtse en 55 m bij de linkse perceelsgrens. Door de ligging in de zijweg ligt het tegenover de hoofdweg in de tweede bouwlijn.

Het terrein is momenteel braakliggend en bezaaid met gras.

De aanvraag maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling voor vrijstaande eengezinswoningen en is hierin gekend als het lot 1.

Huidige aanvraag beoogt het wijzigen enerzijds van de bouwhoogte van 4m naar 5m kroonlijsthoogte ten opzichte van de dorpel gelijkvloers en anderzijds de toegelaten pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning van maximum 0,35 m naar maximum 3,15 m boven de peilhoogte van de as van de weg op te trekken.

...

## **2. Motivering**

### 2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het voorgesteld ontwerp, dat bij uitvoering van de verkaveling slechts zal resulteren in een beperkte wijziging van de bebouwde oppervlakte, de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet schaadt en bijgevolg de watertoets doorstaat.

### 2.2 De juridische aspecten

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

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning dateert van 1998 en is nog rechtsgeldig. De

*in die verkaveling voorzien bebouwbare oppervlaktes situeren zich volledig binnen het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter, wanneer gemeten wordt vanaf de grens tussen de eigenlijke weg Heuvelgem en de betrokken percelen. Aan de noordelijke zijde van het perceel ligt een gedeelte agrarisch gebied, doch voorliggend verkavelingswijziging heeft enkel betrekking op de bebouwbare oppervlakte, die volledig in woongebied met landelijk karakter gelegen is. De voorgestelde wijziging moet bijgevolg niet getoetst worden aan de aanpalende bestemming agrarisch gebied.*

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*De voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van enerzijds de bouwhoogte van 4m naar 5m kroonlijsthoogte ten opzichte van de dorpel gelijkvloers en anderzijds de pas van de gelijkvloerse vertrekken voor een nieuw te bouwen woning van maximum 0,35 m naar maximum 3,15 m boven de peilhoogte van de as van de weg.*

*De verhoging van de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping kan aanvaard worden daar op die manier deze pas ter hoogte van de achtergevel aansluit op het maaiveld. De in de geldende verkavelingsvergunning opgenomen vloerpas blijkt, gelet op het specifieke reliëf van deze percelen, niet realistisch en werd klaarblijkelijk voor de andere woning uit de verkaveling niet gerespecteerd.*

*Het beroepsschrift heeft betrekking op het feit dat de gracht vervuild wordt, dat bouwwerken landverglidingen kunnen veroorzaken, dat afstand van 5 m tussen gelijkvloerse dorpel en de bovenkant van de kroonlijsten van de woning te groot is, dat de verkaveling agrarisch gebied omvat, dat de verkavelingswijziging een ongegronde verhoging van de gelijkvloerse pas van 3,15 m boven de as van de weg beoogt.*

*Het perceel ligt in een zone met verhoogde gevoeligheid voor landvergliding, maar niet in een risicogebied. Het is bovendien zelf redelijk vlak. De weg waaraan het gelegen is, is enkel hol aan het begin doordat ze moet aansluiten met de hoofdweg van Heuvelgem. Ze evolueert verderop naar een vlakke weg. Een hoogteverschil van minder van 50cm is gangbaar.*

*Uit de foto's horende bij het bezwaar en het beroepsschrift zou moeten blijken dat er een risico bestaat op landvergliding. Een analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten leert dat hetgeen hier gevraagd wordt geen impact zal hebben op een eventueel risico op grondverschuivingen, aangezien het perceel gelegen is in een verkaveling, vergund in 1998, waarmee de bebouwbaarheid van dit perceel vastgelegd werd. Met deze aanvraag wordt enkel een wijziging aangevraagd.*

*Hetzelfde kan gezegd worden voor het aanwezige niveauverschil tussen het perceel van appellant en dat van de aanvragers: ook dit werd reeds aanvaardbaar geacht op het moment van het afleveren van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.*

*De wijziging van de verkaveling voorziet tevens in de verhoging van de toegelaten kroonlijsthoogte met 1 m. Het bij de aanvraag gevoegde voorbeeldplan toont een woning met 3 bouwlagen, waarvan 1 kelderverdieping met garagefunctie, 1 volle bouwlaag en 1 bouwlaag grotendeels ingewerkt in het hellend dak.*

*Het realiseren van 3 bouwlagen op zo'n manier, met één ervan in de kelderverdieping, is niet vreemd aan de omgeving. Op die manier wordt het natuurlijk reliëf gebruikt om een toegankelijke kelder te kunnen maken, een logische werkwijze die verschillende voordelen kent.*



*De naastgelegen woning op lot 2 omvat ook 3 bouwlagen, waarvan 1 kelderverdieping met garagefunctie, en 1 in het hellend dak. In de straat komen nog dergelijke woningen voor. Het voorzien van de garages in de kelderverdieping is voor een hellend terrein vaak een logische keuze.*

*De voorgestelde wijziging van de verkaveling resulteert er niet in dat gebouwen kunnen opgericht worden die een hinder zullen veroorzaken die de maat van normale burenhinder overstijgen.*

*De goede plaatselijke aanleg gaat er door de voorgestelde verkaveling op vooruit, het op te richten gebouw zal immers het bestaande reliëf beter respecteren.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkommende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

*“ ...*

***Deze verkavelingswijziging kan landverglijdingen veroorzaken, welke op hun beurt het huis van verzoekers kunnen doen instorten***

*1. De percelen van de verzoekers liggen in een zone van “zeer hoge gevoeligheid” en “hoge gevoeligheid” op de Gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen. Op verzoekers’ percelen kwamen meerdere landverglijdingen voor, en sommige veroorzaakten instorting van hun gebouwen. Dergelijke verglijdingen kunnen een*

**moeilijk ter herstellen ernstig nadeel** inhouden: verzoekers' gebouwen kunnen opnieuw instorten, zij kunnen daarbij persoonlijk letsel oplopen of zelfs de dood vinden.

2. De gemeente Zwalm beslist voor aanpalend perceel 518c:  
"Toekomstige stedenbouwkundige aanvragen moeten rekening houden met eventuele landverglijdingen"
3. Daarentegen weigert de deputatie dergelijke bescherming in te bouwen voor perceel 495f, en **legt daarmee niet de voorzichtigheid en zorgvuldigheid aan de dag die van een administratie wordt verwacht**. De woning op perceel 495f komt op minder dan 10 meter van verzoekers' woning te staan, daar waar de huizen op perceel 518c wel 50 meter van verzoekers' woning staan. Het risico dat verzoekers' huis instort is groter door graaf- en bouwwerken op 495f dan op 518c. En op perceel 495f zullen zeker graafwerken nodig zijn: de oprit wordt in het talud van 1,6 meter uitgegraven.
4. De handelswijze van de deputatie is onbegrijpelijk, vermits zij reeds in het verleden stelt voor perceel 518c  
"Het voorzien van twee bouwlagen overschrijdt de draagkracht van deze percelen binnen hun glooiende omgeving."  
Maar nu laat de deputatie toe dat er met 3 bouwlagen wordt gewerkt op 495f, alsdof daarmee de draagkrach niet zou worden overschreden.
5. Hierna wordt de context van landverglijdingen rond perceel 495f geschetst.
6. Landverglijdingen komen geregeld voor in de Vlaamse Ardennen, en worden ook met de naam verglijdingen, massabewegingen, en massatransporten aangeduid. Ze worden veroorzaakt door smectiet, een klei die een lage schuifweerstand heeft als ze nat is. Verglijdingen komen voor op hellingen met smectiet in de ondergrond, typisch na overvloedige regen of een aardbeving.
7. Maar ook het bouwen van huizen kan verglijdingen veroorzaken:
  - Graafwerken veroorzaken trillingen die verglijdingen kunnen doen starten.
  - Met het optrekken van de woning wordt het gewicht op de instabiele helling groter.
8. K.U.Leuven stelt in haar besluit betreffende verglijdingen dat:  
"... is aan te raden om menselijke ingrepen die de stabiliteit van een helling reduceren, niet enkel te vermijden op hellingssecties met een zeer hoge en hoge gevoeligheid, maar ook op sites met een matige gevoeligheid ..."
9. De percelen en bouwwerken rondom perceel 495f vertonen sporen van verglijdingen:
  - Er trad een belangrijke verglijding op in het verlengde van Heuvelgem, ter hoogte van Arme Kleie.
  - Een schuur (...) die aan verzoekers's huis was gebouwd stortte in 1992 in. Daarbij werd een gedeelte van het dak en de muur (...) van verzoekers' huis beschadigd. De schuur werd heropgebouwd (...).
  - Verzoekers' huis vertoont scheuren en barsten die groter worden met de tijd (...), zelfs na het verstevigen van de funderingen in 1994. Meerdere andere huizen in Heuvelgem vertonen dergelijke scheuren. Verzoeker verstevigde de funderingen tot 1,5 meter diep (...).
  - Verzoekers' ovenbuur stortte in 1993 in (...).

- Verzoekers' schapenstal op perceel 519a zakte weg in 2005. Hier is sindsdien ongeveer 40 kubieke meter grond weggegleeden (...).
- Op percelen 519a en 521 zijn taluds verschoven en verzakt (...).
- Op percelen 519a en 521 zitten trekbarsten in de grond. Sommige barsten zijn meer dan een meter diep. Op stuk 24 staat een volwassene kniediep in een trekbarst.
- Op percelen 519a staan bomen met een stam-omtrek van meer dan twee meter die van het talud zijn gegleden en daarna schuin zijn verder gegroeid.
- Er is stagnerend water en bronactiviteit aan de voet van de taluds van de percelen 518c en 522a. Perceel 522a staat ook ingetekend als brongebied op de Bodemkaart van België.
- De weidepalen van verzoekers' percelen 519a en 521 zijn scheefgezakt en verschoven (...).
- Het asfalt vertoont scheuren ter hoogte van Heuvelgem 4 (=lot 2) en Heuvelgem 8.
- De gewestweg N415, welke op een honderdtal meter van perceel 495f loopt, werd in 2011 van een nieuw wegdek voorzien, omdat het oude wegdek om de paar meters gescheurd was.

10. Van twee dergelijke verglijdingen op verzoekers' percelen, en van de scheuren in verzoekers' gevel lieten verzoekers een proces verbaal van vaststelling opmaken door een gerechtsdeurwaarder.

11. Tevens contacteerden verzoekers op 14/12/2005 de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en op 03/01/2006 de Provincie Oost-Vlaanderen voor advies betreffende verglijdingen op hun percelen. Na een expertbezoek van de VLM wordt hen aangeraden houtwallen aan te leggen: de wortels daarvan behoeden voor verdere verglijdingen. Verzoekers leggen daarom 384 lopende meter houtkanten op hun percelen.

...

**Het lozen van huishoudelijk afvalwater vervuult verzoekers' brongebied, bronput, veedrinkplaats, valleiperceel, gracht & baggerslib, en leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.**

12. De nieuwe op te richten woning van de aanvrager loost z'n afvalwater in de rioolbuizen in de straat, welke uitmonden in een gracht die 150 meter over verzoekers' perceel loopt. Geregeld baggerden verzoekers die gracht, om overstroming te voorkomen van valleiperceel 552a, welke overstromingsgevoelig is. Het uitgebaggerde slib moeten ze op hun perceel 552a spreiden.

13. Die lozingen zorgen voor de hierna geschetste vervuiling, **welke een ernstig en moeilijk te herstellen persoonlijk nadeel oplevert voor de verzoekers**. Die vervuiling is trouwens ook een probleem voor toekomstige generaties. Om het geheel aan vervuilingen teniet te doen volstaat het niet om de oppervlakkige grond af te graven: het huishoudelijk afvalwater en baggerslib sijpelen door in verzoekers' valleiperceel en brongebied 552a.

14. De lozing van huishoudelijk afvalwater heeft volgende nefaste gevolgen:

- Perceel 552a is een brongebied en is daarom ecologisch kwetsbaar. Het baggerslib uit de gracht, zon 140 kubieke meter bij baggerbeurt van 2007, wordt er gespreid, en de resten van huishoudelijk afvalwater dringen zo

*langzaam in de bodem.*

- *De vervuiling van het baggerslib door huishoudelijk afvalwater belast dus perceel 552a en houdt een gezondheidsrisico in voor verzoekers' vee.*
- *De rioolbuizen passeren op 5 meter van de bronput op perceel 552a. De buizen zijn gebarsten en lekken in de bronput, en die lekkage versterkt nog de vervuiling door baggerslib. Die bronput of "fontein" wordt sinds onheuglijke tijden gebruikt als drinkwatervoorziening van mens en dier. De bronput produceert heden nog bronwater, maar dat wordt steeds meer en meer vervuild.*
- *De gracht wordt sinds onheuglijke tijden gebruikt als drinkplaats voor het vee. De vervuiling met huishoudelijk afvalwater bezoedelt hun drinkplaats en schaadt hun gezondheid.*

**15. De deputatie legt hier niet de voorzichtigheid aan de dag die bestuurden mogen verwachten. De bestreden beslissing en haar watertoets beschouwen de vervuiling niet, ook al kaarten de verzoekers ze uitvoerig aan. De deputatie leeft hier het voorzorgsbeginsel niet na: er is kan op een serieuze en onomkeerbare milieuschade. Het gebrek aan volledige wetenschappelijke zekerheid mag dan ook niet de reden zijn om maatregelen uit te stellen. En de deputatie voorziet geen enkele voorzorgsmaatregel om de vervuiling te vermijden.**

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*" ...*

*Verzoekers beweren dat door het oprichten van de woning en de daarmee gepaard gaande graafwerken aanleiding zal geven tot verschuivingen.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten heeft geanalyseerd en uit dit onderzoek heeft kunnen besluiten dat de aangevraagde verkavelingswijziging geen impact zal hebben op een eventueel risico op grondverschuivingen. Verzoekers tonen derhalve niet de ernst van dit opgeworpen nadeel aan.*

*Verzoekers werpen ook op dat de nieuw op te richten woning zijn afvalwater zal lozen in de rioolbuizen in de straat, welke uitmonden in een gracht dit 150 meter over de percelen van verzoekers loopt en dat dit zijn brongebied zal vervuilen.*

*Thans komen de rioolbuizen van de straat uit in een gracht welke op de percelen van verzoekers loopt. Bijgevolg komt al het afvalwater van de straat terecht in die gracht. Verzoekers halen aan dat deze problematiek al jaren aan de gang is. De vervuiling van verzoekers' percelen zal dan ook niet te wijten aan de oprichting van de nieuwe woning, maar is te wijten aan de uitkomst van de rioolbuizen in de desbetreffende gracht. De vervuiling is derhalve geen nadeel dat zal ontstaan door de bestreden beslissing.*

*..."*

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1.

*Nog veel minder tonen verzoekers aan dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zouden kunnen lijden t.g.v. de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*Verzoekers putten een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit twee beweerde nadelen:*

- *mogelijke landverglijdingen die de woning van verzoekers kunnen doen instorten;*
- *de vervuiling van het perceel van verzoekers door het lozen van huishoudelijk afvalwater;*

*Zoals reeds aangehaald werd bij de bespreking van het belang van verzoekers, staan de beweerde nadelen op geen enkele wijze in oorzakelijk verband tot de bestreden beslissing, die louter een wijziging van de verkavelingsvoorschriften inhoudt. De bouwmogelijkheid zit reeds vervat in de definitieve en niet bestreden verkavelingsvergunning dd. 10.08.1998.*

2.

*Zoals hoger reeds aangehaald werd, vormt het risico op schade aan de woning van verzoekers door verzakkingen een louter burgerrechtelijk aspect. Vermits vergunningen afgeleverd worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten, kunnen verzoekers hieruit geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel putten.*

*Het risico op landverglijdingen wordt bovendien hoofdzakelijk gekoppeld aan het uitvoeren van afgravingen. Het uitvoeren van afgravingen zat evenwel reeds volledig (en zelfs in grotere mate) vervat in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en in de wijziging dd. 15.10.1999.*

*De oorspronkelijke verkavelingsvergunning voorzag immers een veel lagere vloerplas (0,35 m), die inhield dat de gelijkvloerse vertrekken zich grotendeels onder het maaiveld zouden bevinden, waarvoor aanzienlijke graafwerken vereist zouden geweest zijn. De mogelijkheid om een ondergrondse garage te voorzien werd reeds vergund via de verkavelingswijziging dd. 15.10.1999.*

*Het wijzigen van de bouwhoogte met 1 m heeft evenmin een impact op het beweerde risico op verzakkingen. Minstens maken verzoekers dit niet aannemelijk.*

3.

*Los van het ontbreken van elk oorzakelijk verband tussen verkavelingswijziging en het beweerde risico op verzakkingen, moet vastgesteld worden dat verzoekers evenmin aantonen dat er op deze locatie een concreet risico bestaat op grondverzakkingen die in oorzakelijk verband staan tot het uitvoeren van bouwwerken.*

*Verzoekers brengen geen enkele studie of enig ander concreet bewijs voor waaruit duidelijk blijkt dat het uitvoeren van bouwwerken op deze specifieke locatie kan leiden tot grondverzakkingen.*

*De verslagen van gerechtsdeurwaarders die verzoekers voorbrengen met vermelding van erosie, hebben betrekking op weiden die meer dan 150 m gelegen zijn van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Nergens blijkt uit dat de oorzaak van deze erosie gelinkt is aan het uitvoeren van bouwwerken.*

*Verzoekers brengen verder foto's aan van o.a. barsten in de grond en een schuine boom. Verzoekers menen de oorzaak hiervoor te kennen, maar brengen hiervoor geen enkele objectieve staving naar voor. Uit niets blijkt dat de barsten niet het gevolg zijn van een droge periode of dat de boom niet schuin staat door een storm.*

*Verzoekers verwijzen verder naar een talud in de omgeving die vergleden is. Dat een kunstmatige, niet versterkte talud deels verglijdt levert evenmin enig bewijs voor de stelling van verzoekers.*

*Tenslotte brengen verzoekers stukken voor van hun woning die scheuren zou bevatten. Het betreft een zeer oude hoeve. Uit niets blijkt dat de scheuren hun oorzaak vinden in verglijdingen t.g.v. een bodem die gevoelig is voor grondverschuivingen. Even goed kan de oude woning van verzoekers constructiefouten bevatten.*

*Verzoekers leveren niet het minste bewijs van een oorzakelijk verband tussen het uitvoeren van bouwwerken in de omgeving van hun perceel en eventuele verzakkingen op hun perceel (zo die al aanwezig zouden zijn).*

*De loutere stelling dat er afgravingen worden uitgevoerd, dus dat hun woning zal verzakken is pure speculatie die op geen enkele wijze bewezen wordt.*

*4.*

*Met betrekking tot de beweerde watervervuiling brengen verzoekers een pv voor van een gerechtsdeurwaarder waaruit blijkt dat een deel van de riolering verderop in de straat Heuvelgem uitkomt in een gracht op 100m afstand van het perceel van tussenkomende partijen (zie stuk 39 in bundel verzoekers). Deze gracht zou op het eigendom liggen van verzoekers. Verzoekers menen dat hierdoor hun perceel vervuild wordt en hun gezondheid in het gevaar komt.*

*Verzoekers tonen niet aan hoe deze problematiek in verband staat tot huidige aanvraag. Het is geenszins duidelijk hoe deze blijkbaar reeds lang bestaande problematiek zou moeten opgelost worden door de Deputatie in het kader van een verkavelingswijziging.*

*Ook dit beweerd nadeel staat derhalve in geen enkel verband tot de bestreden beslissing.*

*Verzoekers tonen dan ook geenszins aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden t.g.v. de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partijen wijzen als moeilijk te herstellen ernstig nadeel in eerste instantie op het feit dat landverglijdingen dreigen te ontstaan die een gevaar zijn voor hun woning.

Anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, is de Raad van oordeel dat het ingeroepen nadeel niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing en daarom niet dienstig kan aangewend worden om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging ervan te bevelen. Niet de eerder beperkte wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning, maar wel het gegeven dat het betrokken perceel op grond van de geldende bestemmingsvoorschriften, meer specifiek woongebied met landelijk karakter, voor bebouwing in aanmerking komt, zou desgevallend als mogelijke materiële oorzaak van het nadeel kunnen worden aangemerkt.

Voorgaande overweging doet overigens geen afbreuk aan de vaststelling dat, gelet op de in de omgeving bestaande bebouwing en de door de verzoekende partijen omschreven schade die zij tot op heden hebben geleden, de risico's die zij thans vrezen te zullen ondergaan, geen oorzaak kunnen vinden in de bestaande verkavelingsvergunning, laat staan in de middels de bestreden beslissing vergunde wijziging ervan.

De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan. Zelfs al zou in dit concrete geval aangenomen worden dat de werken die op grond van de bestreden beslissing desgevallend kunnen uitgevoerd worden, en waarvoor hoe dan ook nog een stedenbouwkundige vergunning dient verleend te worden, een nadeel in hoofde van de verzoekende partijen veroorzaakt dan nog is de Raad van oordeel dat de door de verzoekende partijen omschreven risico's in belangrijke mate verbonden zijn aan de vraag of de in voorkomend geval vergunde werken volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing, in de mate dat aansluiting zal genomen worden op het bestaande rioolnetwerk dat volgens de verzoekende partijen uitmondt in een gracht die zich op hun perceel bevindt, hen een moeilijk te herstellen nadeel berokkent, is de Raad van oordeel dat evenmin in redelijkheid kan worden aangenomen dat vermeld risico een rechtstreekse oorzaak vindt in de bestreden beslissing. Niet de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing maar wel de wijze waarop de afleiding en verwerking van het huishoudelijk afvalwater thans ter plaatse is georganiseerd, lijkt het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel te veroorzaken.

3.

Tot slot wenst de Raad nog op te merken dat waar de verzoekende partijen de verwerende partij een gebrek aan zorgvuldigheid en onvoorzichtigheid bij het nemen van haar beslissing verwijten, zij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseren. De gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partijen geen nadeel op dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste graad van ernst vertoont.

Bij gebrek aan nadere gegevens is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig. Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek van het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant is.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.



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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0358/SA/1/0335.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER