

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0804
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0305-A

Verzoekende partij	de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75 vertegenwoordigd door mevrouw Jeannine TASSYNS
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partijen	1. de heer Dirk GILLEMEN 2. mevrouw An CAPIAU vertegenwoordigd door advocaten Charlotte DE WOLF en Carlos DE WOLF met woonplaatskeuze op het kantoor te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal van 6 juni 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van een woning op een perceel gelegen te 9688 Schorisse (Maarkedal), Heirwegstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 16B en 19C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 16 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 24 juli 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Charlotte DE WOLF voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 15 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een woning” op een perceel gelegen te 9688 Schorisse (Maarkedal), Heirwegstraat 3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 februari 2017 tot en met 21 maart 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 9 maart 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Deze adviesvraag omvat:

- een wateradvies voor bouwwerken in de buurt van een 2de categorie-waterloop in het kader van de watertoetsprocedure;

- een advies met het oog op het machtigen van werken in een onbevaarbare waterloop.

Volgende werken worden binnen de bedding van een onbevaarbare waterloop voorzien: het aansluiten van de overloop van de noodoverlaat van de infiltratievoorziening op de waterloop S.331.

2. Motivering

Dit perceel is gelegen langs de Maarkebeek/Molenbeek (waterloop S.331 van 2de categorie), met als wettige afmetingen : bodembreedte : 1,25 m en diepte: 1,60 m.

Bedoeling van de aanvraag is het herbouwen van een woning op verdere afstand dan de bestaande bouwvallige woning. Deze laatste bevindt zich binnen de omschrijving van het geplande bufferbekken opwaarts van de Kasteelmolen. In overleg met de dienst Integraal Waterbeleid werd de nieuwbouw voorzien buiten de maximale overstromingsgrens van het geplande bufferbekken. Verder wordt het lozingspunt van de noodoverlaat voorzien in de Maarkebeek volgens een bijkomend ingediend plan.

Het perceel bevindt zich volgens de overstromingskaarten binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De geplande werken situeren zich buiten de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967.

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 5 en 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van dit besluit.

3. Besluit

Artikel 1

Gunstig advies wordt verleend betreffende de stedenbouwkundige aanvraag uitgaande van dhr. & mevr. Gilleman-Capiau voor het herbouwen van een woning op gronden gelegen te Maarkedal, Heirwegstraat 3 op voorwaarde dat het project voldoet aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Artikel 2

Bij het verlenen van de vergunning dient de aanvrager erop gewezen te worden dat de inrichting van de 5m-strook langsheen de waterloop compatibel moet zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 28 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft niet tijdig advies uitgebracht waardoor aan deze adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel is volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek; blijkens het proces-verbaal dd. 21 maart 2017 werden geen bezwaarschriften ingediend.

De bestaande woning zal worden herbouwd op een gewijzigde plaats. Na een eerste bespreking met de ontwerper van het dossier werd beslist het Provinciebestuur te betrekken bij het dossier gelet op de plannen tot opmaak van een gecontroleerd overstromingsgebied en de geplande aanleg van een vistrap door het perceel van de aanvraag.

Na overleg met de dienst waterbeheer van de Provincie is gebleken dat de woning dient verplaatst te worden naar een hoger gelegen deel van het perceel en buiten de contour (en erfdienstbaarheidszone) van de aan te leggen vistrap. De bouwheer stemt hiermee in en paste de plannen in die zin aan.

De woning bevindt zich aldus buiten de contour van het geplande GOG en de geplande vistrap.

Door deze nieuwe inplanting sluit de woning meer aan bij het woonlint langs de Heirwegstraat. De bestaande woning is diep in het terrein gelegen en heeft dus meer impact in de omgeving als de inplanting van de geplande woning.

Er wordt een landelijke woning voorzien in traditioneel metselwerk. Deze past dus uitermate bij de bestaande bebouwde omgeving.

Er worden uiteraard geen bijkomende terreinwerken toegestaan.

De provincie voorziet een aantal voorwaarden die in deze vergunning worden opgenomen.

De bouwplaats bevindt zich ter hoogte van de zogenaamde kasteelsite. De inplanting van het kasteel was dieper op het perceel maar bij het uitvoeren wordt toch extra aandacht gevraagd voor eventuele archeologische vondsten. Hierbij verwijzen we graag naar de meldingsplicht in verband met archeologische vondsten.

Het volume na de werken bedraagt 989 m³; het volume overstijgt de bovengrens van 1.000 m³ dus niet.

De voorgestelde werken kunnen geïntegreerd worden in de directe en ruimere omgeving.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag kan worden vergund met voorwaarden.

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 oktober 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 bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project betreft het herbouwen van een bestaande woning op een gewijzigde plaats en ligt niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt (mits het opleggen van de nodige voorwaarden).

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 JUNI 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Gelet op de voorgaande voorvergaderingen met betrekking met de aanleg van een gecontroleerd overloopgebied op betreffende percelen en gelet op de geplande aanleg van een viaduct stemt de bouwheer in met het herbouwen van een zonevreemde woning met een gewijzigde inplanting. Hieruit volgt dat de bouwheer zich schikt in voornoemde projecten.*
- Gelet op de ligging (kasteelsite) dienen de nodige voorzorgen genomen te worden teneinde mogelijke archeologisch waardevolle materialen niet te beschadigen. Hierbij wordt verwezen naar de meldingsplicht bij archeologische vondsten.*
- Volgende voorwaarden worden door de Provincie Oost-Vlaanderen opgelegd:*
 - Algemene voorwaarden:*

...

· Bijzondere voorwaarden:

- 1. Het lozingspunt wordt gebouwd conform het bijkomend ingediend plan.*
- 2. De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.*

3. *U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten afgevoerd worden naar de waterloop.*
 4. *U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlarem.*
 5. *Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeversversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.*
 6. *Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade kunnen veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.*
 7. *De lozingsbuis is voldoende lang zodanig dat deze zichtbaar is bij onderhoudswerken aan de waterloop. Op deze manier zorgt u ervoor dat het geloosde water boven de beekbodem in de waterloop terecht komt, en niet op het talud.*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid brengt op 8 september 2017 bijkomend advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

2.6 *De goede ruimtelijke ordening*

Momenteel snijdt de woning diep in het landschap, zij bevindt zich op ca. 95 m van de voorliggende wege, en ligt zij pal aan de Maarkebeek. Een bestemming van deze toestand is niet aangewezen. Een herbouw op een gewijzigde plaats is in voorliggend geval te verkiezen boven een renovatie en bestemming van de verouderde woning op de huidige locatie.

Door de nieuwe woning aan de straatzijde in te planten, kan een betere schikking bekomen worden die rekening houdt met de geplande werken aan de Maarkebeek (aanleg gecontroleerd overstromingsgebied en vistrap), zie ook rubriek 2.1 inzake de watertoets, en die de achterliggende open ruimte meer vrijwaart.

Echter dient er rekening mee gehouden dat de betreffende plek waar herbouwd wordt ook gelegen is binnen de directe valleigronden van de Maarkebeek en ook is opgenomen binnen de ankerplaats Burreken en vallei van de Maarkebeek, wat aangeeft dat het gebied landschappelijke kwaliteiten kent.

Op het gewestplan is het gebied bestemd als ‘landschappelijk waardevol’. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol gebied benadrukt het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.

De provincie Oost-Vlaanderen werkt momenteel aan een gebiedsvisie voor de Maarkebeek. Aanleiding voor de gebiedsvisie is het riviercontract dat een integrale aanpak vooropstelt van de overstromingsproblematiek waar de Maarkebeek mee geconfronteerd wordt. Dit gaat over zowel protectieve maatregelen met de aanleg van infrastructuur (bv gecontroleerde overstromingsgebieden) als preventieve maatregelen (bv voorkomen dat er nog woningen worden gebouwd in overstromingsgevoelig gebied). Vanuit het voorstel van gebiedsvisie wordt gestreefd naar een herkenbare landschappelijke beekvallei met een optimale waterretentie. Dit impliceert dat de valleigronden van de Maarkebeek zoveel

mogelijk gevrijwaard worden van (bijkomende) bebouwing en infrastructuur die de waterhuishouding van de beek verder kunnen verstoren. Eveneens houdt dit in dat het valleilandschap optimaal gevrijwaard wordt van bijkomende bebouwing en infrastructuur en dat er wordt ingezet op een versterking van het valleilandschap tot een landschappelijk herkenbare corridor.

Ter hoogte van het perceel van de aanvraag, zijn de valleigronden van de Maarkebeek dieper gelegen dan het straatdorp Schorisse en binnen het landschap duidelijk afgebakend door een aaneengesloten complex van graslanden. Deze afbakening komt overeen met de contour van de vastgestelde ankerplaats wat een indicatie geeft van de landschappelijke waarden. De Heirwegstraat wordt ter hoogte van het perceel van de betreffende aanvraag, net gekenmerkt door het zicht op dit open valleilandschap van de Maarkebeek. De bijkomende bebouwing zal volgens de huidige voorgestelde inplanting een negatieve impact hebben op de openheid van dit waardevol valleilandschap. Door de indicatie van landschappelijke waarden en het streven naar het maximaal openhouden van de beekvallei, is het noodzakelijk de herbouw van de woning maximaal en zo compact mogelijk te laten aansluiten op de westelijke aangrenzende bebouwing.

Er dient vastgesteld dat hieraan niet wordt voldaan. De inplanting wordt relatief centraal op het perceel voorzien. De afstand van de woning ter hoogte van de voorbouwlijn tot de linker perceelsgrens bedraagt ongeveer 30 m. Hierdoor zal de woning opvallend en storend aanwezig zijn in dit open valleilandschap.

Teneinde de bestaande openheid beter te vrijwaren is een verschuiving van de woning dichterbij de linkerperceelsgrens te verkiezen, zodat de nieuwbouwwoning visueel meer aansluiting vindt bij de aan deze zijde verderop gelegen woningen, die verder ten westen aansluiten bij de woonkern van Schorisse.

De aanvraag houdt geen rekening met deze wenselijke clustering en compactheid van bebouwing, wat belangrijke negatieve gevolgen heeft voor de visuele waarde en de beeldbepalendheid van dit open beeklandschap.

Uit dit alles dient besloten dat de gekozen inplanting niet kan worden aanvaard, daar de bebouwing op de voorgestelde plaats het karakter van het omringende landschap aantast.

Bij het evalueren van aanvragen in toepassing van de geldende basisrechten voor zonevreemde woningen dient ook steeds afgewogen worden in hoeverre de ontwerpen de goede ruimtelijke ordening al dan niet schaden.

Artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt immers :

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort”.

Zoals hiervoor uiteengezet doorstaat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning doorstaat de toetsing aan het landschappelijk esthetisch criterium niet.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Een doordachter ingeplant ontwerp kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.

...

Na de hoorzitting van 19 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De bouwplaats is gelegen langs de Maarkebeek, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die beheerd wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen.

De waterbeheerder, de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen, bracht op 9 maart 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit, zie rubriek 1.3. De opgelegde voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het hemelwater van de nieuwe dakoppervlakte (160 m²) wordt opgevangen in een hemelwaterput van 5.000 liter. Hergebruik is voorzien voor aansluiting op 2 toiletten, wasmachine, binnenkraan en buitenkraan. De hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening van 2.500 liter met een minimale oppervlakte van 4 m².

Er wordt een septische put en een infiltratievoorziening voorzien.

De overloop van het hemelwater en het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn.

De geplande verharding wordt waterdoorlatend aangelegd, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem kan infiltreren.

Appellant betwist de watertoets. Tijdens de beroepsprocedure werd een bijkomend advies opgevraagd aan de dienst Integraal waterbeleid. Dit advies werd uitgebracht op 8 september 2017 en luidt als volgt: "...

Deze aanvraag was voorwerp van het machtigingsbesluit van de Deputatie van 9 maart 2017, houdende een wateradvies voor het oprichten van bouwwerken in de buurt van een 2de categorie waterloop en een advies met oog op het machtigen van werken in een onbevaarbare waterloop.

Het perceel bevindt zich langs de Maarkebeek (waterloop S.331 van 2de categorie). Deze waterloop is zeer onderhevig aan wateroverlast en vormt het voorwerp van een studie door de dienst Ruimtelijke Planning om oplossingen uit te werken om deze wateroverlastproblemen te voorkomen.

Het perceel bevindt zich binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Heirwegstraat, de bedding van de Maarkebeek, en de percelen opwaarts van de Heirwegstraat staan ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig gebied.

De nieuwbouwwoning wordt ingepland aan de afwaartse kant van de Heirwegstraat. Tussen de Heirwegstraat en de Parkstraat wordt een bufferbekken voorzien (zie bijlage 1). De sturing van het bufferbekken zal worden geregeld d.m.v. een geautomatiseerde stuw. Het maximum stuwpeil bedraagt 42,50 m (zie bijlage 2). De dijkhoogte bedraagt 43,00 m, waarbij de noodoverlaat zich bevindt op een peil 42,40 m.

Op deze locatie wordt ook nog een vistrap voorzien (zie bijlage 3).

Op 19 december 2016 werd met de ontwerper Wim Desloovere, de aanvragers en de verantwoordelijke van de gemeente overleg gepleegd om de plannen te bespreken. Hierbij werd ook het plan overgemaakt van de inplanting van de nieuwe vistrap (zie bijlage 3). Met mail van 20 december 2016 (zie bijlage 4) werd aan de ontwerper het stuwpeil meegedeeld: 42,50 m, met een reserve van 0,50 m, of 43,00 m. Met mail van 22 december 2016 laat de ontwerper weten dat het vloerpeil wordt ingeplant op 43,50 m.

De ontwerper paste de plannen aan (bijlage 5) en diende bijkomend een machtigingsaanvraag in voor het aansluiten van de noodoverloop van het infiltratiebekken.

Overeenkomstig de afspraken bevindt de nieuwbouw zich buiten de contouren van de nieuwe vistrap (met inbegrip van de 5 m-strook) en 1,00 m boven het max. stuwpeil. Aangezien het perceel zich niet bevindt binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch binnen een recent overstroomd gebied, noch binnen een risicozone voor overstromingen en aangezien de plannen werden aangepast aan de opmerkingen van de dienst Integraal Waterbeleid werd een gunstig advies verleend. Dit advies kan behouden blijven...”

Uit bovenstaande kan besloten dat, mits strikte naleving van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en andere voorwaarden zoals opgelegd door de dienst Integraal Waterbeleid, de invloed op de waterhuishouding ter dege werd onderzocht en 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 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

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

De bestaande woning is gelegen vlak aan de Maarkebeek. In overleg met de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie wordt de herbouwde woning ingeplant op een gewijzigde plaats, aan de straatzijde, op een hoger gelegen deel van het perceel, buiten de contour van de nieuw aan te leggen vistrap, en buiten de maximale overstromingsgrens van het geplande bufferbekken. Het ontwerp respecteert de minimale 5 m bouwvrije zone langs de Maarkebeek. Er wordt rekening gehouden met de voorziene werken en met het belang van de naastliggende Maarkebeek als natuurlijke corridor.

Het terrein ligt niet binnen een erkende natuuraandachts- of natuuverbindingszone. Het is niet opgenomen in een VEN-, habitat- of vogelrichtlijngebied. Op het gewestplan werd het gebied niet bestemd als ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op de biologische waarderingskaart werd het bouwterrein aangeduid als biologisch waardevol. Bij nazicht blijkt dat de aanduiding werd verleend omwille van de aanwezigheid van een soortenrijk permanent cultuurgrasland en omwille van de aanwezigheid van een aantal bomenrijen (met dominantie van populier, gewone es en gemengd loofhout).

De aanvraag situeert zich centraal op het terrein en omvat niet het kappen van bomen.

Inzake het cultuurgrasland kan vastgesteld dat het gevormd wordt door het agrarisch gebruik van het terrein. Het terrein was in gebruik als weiland en werd intensief begraasd.

De aanwezigheid van karakteristieke of waardevolle natuurelementen, behoudens de globale landschappelijke waarde van het gebied die verder besproken wordt in volgende

rubrieken 2.5 en 2.6, kan in vraag worden gesteld. Ook in het beroepschrift wordt de specifieke natuurwaarde niet concreet omschreven.

Er kan besloten dat het gevraagde niet leidt tot een onaanvaardbare schending van natuurwaarden en dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

2.5 De juridische aspecten

A. Het gevoerde openbaar onderzoek

Aangaande het openbaar onderzoek wordt geoordeeld dat deze door het gemeentebestuur correct werd georganiseerd; de voorgeschreven procedure werd gevolgd.

Uit de gegevens van het gemeentebestuur blijkt dat het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 februari 2017 tot 21 maart 2017. Zoals appellant zelf aangeeft werd een bezwaar aangetekend verzonden op 22 maart 2017; aldus buiten de vastgelegde termijn. De vergunningverlenende overheid dient geen rekening te houden met bezwaren die laattijdig zijn ingediend.

B. De toetsing aan de gewestplanvoorschriften

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen, herbouwen op een gewijzigde plaats en het uitbreiden van een woning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In toepassing van artikel 4.1.1. van de VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. VCRO (...)

De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden.

Het gaat hier om een bestaande vergund geachte woning. Volgens het kadaster dateert de woning uit de periode 1850-1874.

De woning is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

De bebouwing bevindt zich in een zeer slechte toestand. Een achterliggend losstaand bijgebouw is ingestort. De woning zelf is leegstaand. Er is geen glas meer in de vensters en over een beperkt gedeelte van het dak zijn geen pannen meer aanwezig.

De term 'verkrot' wordt in artikel 4.1.1 van de VCRO gedefinieerd als: "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit".

In voorliggend geval dient vastgesteld dat het gebouw nog voldoende stabiel is om niet als verkrot, in de zin van de definitie in de VCRO, beschouwd te worden. De muren staan recht en ook de dakstructuur, en grootste gedeelte van de dakbedekking, is behouden. De aanvraag voldoet aan de voorwaarde tot niet verkrot zijn zoals bepaald in artikel 4.4.10. §1 VCRO.

Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Onderstaande artikels aangaande de afwijkingsmogelijkheden zijn relevant voor de aanvraag:

Artikel 4.4.14.: (...)

Artikel 4.4.15: (...)

Uit de berekening van de architect blijkt dat het volume van de herbouwde woning $\pm 990 \text{ m}^3$ bedraagt, zijnde een ontworpen bouwvolume beperkt tot minder dan 1000 m^3 . Tevens blijft het aantal woongelegenheden behouden.

Naast bovenvermelde aspecten dient onderzocht of het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats te verantwoorden is, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert.

De bestaande de woning is niet getroffen door de rooilijn en bevindt zich niet in een zone voor achteruitbouw. Een gewijzigde inplanting kan enkel aanvaard worden indien dit wordt gemotiveerd vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Momenteel snijdt de woning diep in het landschap, zij bevindt zich op ca. 95 m van de voorliggende wegenis, en ligt zij pal aan de Maarkebeek. Een bestendiging van deze toestand is niet aangewezen. Een herbouw op een gewijzigde plaats is in voorliggend geval te verkiezen boven een renovatie en bestendiging van de verouderde woning op de huidige locatie.

Door de nieuwe woning aan de straatzijde in te planten, kan een betere schikking bekomen worden die rekening houdt met de geplande werken aan de Maarkebeek (aanleg gecontroleerd overstromingsgebied en vistrap), zie ook rubriek 2.1 inzake de watertoets, en die de achterliggende open ruimte meer vrijwaart.

Echter dient er rekening mee gehouden dat de betreffende plek waar herbouwd wordt ook gelegen is binnen de directe valleigronden van de Maarkebeek en ook is opgenomen binnen de ankerplaats Burreken en vallei van de Maarkebeek, wat aangeeft dat het gebied landschappelijke kwaliteiten kent.

Op het gewestplan is het gebied bestemd als 'landschappelijk waardevol'. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol gebied benadrukt het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.

De provincie Oost-Vlaanderen werkt momenteel aan een gebiedsvisie voor de Maarkebeek. Aanleiding voor de gebiedsvisie is het riviercontract dat een integrale aanpak vooropstelt van de overstromingsproblematiek waar de Maarkebeek mee geconfronteerd wordt. Dit gaat over zowel protectieve maatregelen met de aanleg van infrastructuur (bv gecontroleerde overstromingsgebieden) als preventieve maatregelen (bv voorkomen dat er nog woningen worden gebouwd in overstromingsgevoelig gebied). Vanuit het voorstel van gebiedsvisie wordt gestreefd naar een herkenbare landschappelijke beekvallei met een optimale waterretentie.

Ter hoogte van het perceel van de aanvraag, zijn de valleigronden van de Maarkebeek dieper gelegen dan het straatdorp Schorisse en binnen het landschap duidelijk afgebakend door een aaneengesloten complex van graslanden. Deze afbakening komt overeen met de contour van de vastgestelde ankerplaats wat een indicatie geeft van de landschappelijke waarden. De Heirwegstraat wordt ter hoogte van het perceel van de betreffende aanvraag, net gekenmerkt door het zicht op dit open valleilandschap van de Maarkebeek.

De voorgestelde bebouwing zal volgens de voorgestelde inplanting een iets te negatieve impact hebben op de openheid van dit waardevol valleilandschap. De inplanting wordt iets te centraal op het perceel voorzien.

Teneinde de bestaande openheid beter te vrijwaren is een verschuiving van de woning dichtter tot de linkerperceelsgrens te verkiezen, zodat de nieuwbouwwoning visueel meer aansluiting vindt bij de aan deze zijde verderop gelegen woningen, die verder ten westen aansluiten bij de woonkern van Schorisse.

Hierdoor zal het gevraagde meer clusteren met de bestaande bebouwing en resulteren in een compacter geheel, wat de visuele waarde en de beeldbepalendheid van dit open beeklandschap ten goede komt.

Onder de voorwaarde dat het gebouw 3m meer naar links ingeplant wordt (links kijkend vanaf de straat, in zuidwestelijke richting dus), zal het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet verstoren.

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 gebouw 3m meer naar links ingeplant wordt (links kijkend vanaf de straat, in zuidwestelijke richting dus). De andere voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikelen 4.3.1, §§1 en 2 VCRO *juncto* artikel 1.1.4 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met name het beginsel betreffende de formele motivering, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de landschappelijke waarden niet of minstens ondermaats beschrijft en geenszins nagegaan heeft of het aangevraagde schade toebrengt aan de specifieke landschappelijke waarden (met in het bijzonder de kleinschaligheid en de cultuurhistorische waarden die daarmee verbonden zijn).

De verzoekende partij citeert de negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en maakt een vergelijking met de overwegingen uit de bestreden beslissing.

Uit deze vergelijking concludeert de verzoekende partij dat hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het aangevraagde de toets aan het landschappelijk esthetisch criterium niet doorstaat, de verwerende partij hierover in alle talen zwijgt en ze louter stilstaat bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij biedt geen concreet antwoord op de landschappelijke grieven uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en concludeert enkel dat het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet verstoort.

Verder blijkt hieruit volgens de verzoekende partij ook dat de verwerende partij diverse passages uit voormeld verslag heeft geschrapt. Zo wordt de passage inzake de vrijwaring van de valleigronden van de Maarkebeek geschrapt en blijkt uit geen enkel ander stuk van de motivering hoe de verwerende partij hier rekening mee heeft gehouden. Het zomaar schappen van die motivering getuigt volgens de verzoekende partij niet van een deugdelijk besluitvormingsproces.

Hoewel de verwerende partij zelf bevestigt dat het gebied landschappelijke kwaliteiten kent, bevat de bestreden beslissing verder geen enkele passage waaruit zou blijken dat de verwerende partij hier effectief en concreet rekening mee heeft gehouden. Nochtans ligt het terrein binnen de vastgestelde ankerplaats 'Burteken en vallei van de Maarkebeek stroomopwaarts Maarke' en binnen de relictzone 'Vlaamse Ardennen' conform de wetenschappelijke landschapsatlas. In dat verband stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de concrete beleidswenselijkheden voor deze relictzone links laat liggen en in heel het verder betoog onterecht de impact van het aangevraagde minimaliseert door te stellen dat de voorgestelde inplanting een 'iets te' negatieve impact heeft op de openheid van dit waardevol valleilandschap.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat de bestreden beslissing als voorwaarde om het gebouw 3 m meer naar links in te planten. Deze vergunningsvoorwaarde is volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk, aangezien deze minieme verschuiving (3 m van de vastgestelde 30 m tot de linker perceelsgrens) de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet remedieert. Doordat de woning nog steeds op een aanzienlijke afstand van 27m van de linker perceelsgrens komt te liggen wordt er afbreuk gedaan aan het open valleilandschap en er is geen sprake van enige clustering met bestaande bebouwing hogerop buiten de vallei in de straat of een compact geheel doordat er een groot stuk open ruimte zit tussen de aangevraagde woning en de eerstvolgende woning ten westen hiervan.

Verder vat de verzoekende partij haar grieven uit het beroepsschrift samen en stelt dat deze één voor één niet betrokken worden in de toets van de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot citeert de verzoekende partij nog een arrest van de Raad en benadrukt dat ook in voorliggend geval de beschrijving van het landschap niet als voldoende kan worden beschouwd. De verwerende partij schrapt een passage uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de landschappelijke waarde van het gebied aangeeft. Een deugdelijke beschrijving van het landschap is echter een absolute vereiste om het aangevraagde te kunnen toetsen aan het esthetisch criterium.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het dossier in zijn volledigheid dient te worden bekeken. De verwerende partij miskent de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet, maar biedt hier een antwoord op door als voorwaarde op te leggen dat de nieuwe woning 3 m dichterbij de perceelsgrens dient te worden gebouwd.

Wat de beroepsgrievan betreft stelt zij dat deze uitermate algemeen zijn en geenszins concreet toegepast op het voorliggende vergunningsdossier. De verwerende partij dient dan ook niet uitgebreid hierop in te gaan.

De verzoekende partij verwijst in haar middel verder nog naar rechtspraak en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij past deze rechtspraak of beginselen echter geenszins toe op de bestreden beslissing, maar beperkt zich tot een loutere verwijzing. Bij gebrek aan een concreet aangetoonde schending, is het middel in deze mate onontvankelijk.

3.

De tussenkomen de partijen stellen dat er op de hoorzitting een overzichtsplan werd voorgelegd aan de verwerende partij waarop een globaal beeld werd gegeven van het volledige perceel. Op basis van dit inplantingsplan kan duidelijk worden vastgesteld dat de nieuwe woning (ter vervanging van de bestaande woning) niet “relatief centraal” wordt voorzien, maar dat er – rekening houdend met de schuin lopende linker perceelsgrens – maximaal is gepoogd om de woning te laten aansluiten tegen de linker perceelsgrens. Door de verschuiving van 3 m wordt visueel beter aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing.

De tussenkomen de partijen voegen nog toe dat er niet mag worden voorbijgegaan aan het feit dat de bestaande woning zal worden gesloopt. Dit betekent dat de woning, die zich op heden middenin de ankerplaats het Burreken en de beekvallei bevindt, zal verdwijnen. Dit zal de landschappelijke waarde van de beekvallei ten goede komen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft enkel kritiek geformuleerd omtrent de gekozen inplanting van de nieuwe woning. Hierbij werd het noodzakelijk geacht om de woning dicht bij de linker perceelsgrens te voorzien. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft hierbij niet gedefinieerd of aangegeven hoeveel meter dient te worden verschoven. De verwerende partij heeft vervolgens geoordeeld dat – mede gelet op de toelichting van de tussenkomen de partijen – een verschuiving met 3 m naar links kon volstaan opdat de stedenbouwkundige aanvraag verenigbaar zou zijn met de landschappelijke waarde van het gebied. De verzoekende partij toont hierbij niet aan dat dit standpunt van de verwerende partij ter zake onredelijk zou zijn.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat zij in haar beroepschrift wel degelijk de concrete situatie op het terrein heeft aangehaald. Het gaat met name over de overstromingsfunctie, de natuurfunctie en het bodemreliëf van voorliggend terrein die aangetast worden door het aangevraagde. De verzoekende partij ziet dan ook geen gegronde reden om die concrete beroepsgrievan niet te beantwoorden in de bestreden beslissing.

Zij voegt nog toe dat de mening van de tussenkomen de partijen - dat er maximaal gepoogd is om de woning te laten aansluiten tegen de linker perceelsgrens - geen motief is in de bestreden beslissing en ook niet klopt, aangezien de woning ook achteraan nog circa 15 m van die schuine perceelsgrens ligt en dus nog dicht bij de grens aangelegd had kunnen worden. Daarenboven kon de configuratie van de woning ook worden aangepast.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad begrijpt de exceptie van de verwerende partij als een schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit. Het standpunt van de verwerende partij wordt gedeeltelijk bijgetreden.

De verzoekende partij zet in dit middel afdoende uiteen waarom zij meent dat de verwerende partij de toetsing van het aangevraagde aan het esthetisch criterium van het gewestplanvoorschrift niet deugdelijk heeft uitgevoerd. Verder voert zij ook aan dat de verwerende partij niet antwoordt op de tal van concrete grieven uit haar beroepschrift.

Uit het middel blijkt bijgevolg afdoende op welke wijze de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing in strijd is met de materiële motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de formele motivering en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ontvankelijk, uitgezonderd voor wat betreft de schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

De schending van dit laatste beginsel wordt door de verzoekende partij niet nader omschreven, noch blijkt uit het middel op welke wijze de bestreden beslissing met dit beginsel in strijd is.

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde zich volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Oudenaarde situeert in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd 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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Artikel 15.4.6.1 van hetzelfde besluit bepaalt:

“ ...

De landschappelijk waardevolle 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 gevaar brengen.

...”

Artikel 5.7.1 VCRO, ingevoegd door artikel 94 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, bepaalt dat voormeld artikel 15.4.6.1 als volgt wordt toegepast:

“ ...

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, evenals handelingen en werken die de landschapsontwikkeling of -opbouw tot doel hebben.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de actueel in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw. In

deze gebieden mogen slechts handelingen en werken worden uitgevoerd in zoverre op basis van een afweging wordt aangetoond dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied. Deze afweging kan een beschrijving van maatregelen bevatten ter bevordering van de landschapsintegratie, in voorkomend geval met betrekking tot de inplanting, gabariet, architectuur, aard van de gebruikte materialen en landschapsinkleding en kan eveneens rekening houden met de landschapskenmerken uit de vastgestelde landschapsatlas, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de mate waarin het landschap gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van clusters van bedrijfscomplexen of verspreide bebouwing of de aanwezigheid van lijninfrastructuur.”

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 moet getoetst worden: 1) een planologisch, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een zogenaamd esthetisch criterium, wat inhoudt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken landschappelijk aanvaardbaar zijn.

2.2

Met betrekking tot het zogenaamd esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de landschappelijke waarde van het 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 de bevoegde overheid tot haar beslissing is gekomen.

Het komt, gelet op wat voorafgaat, aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur toe om te beoordelen of een aanvraag die is gelegen in landschappelijk waardevol gebied, kan toegelaten worden in de zin van voormeld artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit. De Raad is daarbij enkel bevoegd tot het toetsen van de wettigheid van de bestreden beslissing en kan zijn oordeel niet in de plaats stellen van het oordeel van de verwerende partij. Hij dient in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger en concreter dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van de bestaande bebouwing en het herbouwen van een nieuwbouwwoning. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt als volgt vast dat het aangevraagde de toets aan het esthetisch criterium niet doorstaat:

“ ...

Momenteel snijdt de woning diep in het landschap, zij bevindt zich op ca. 95 m van de voorliggende wege, en ligt zij pal aan de Maarkebeek. Een bestemming van deze toestand is niet aangewezen. Een herbouw op een gewijzigde plaats is in voorliggend geval te verkiezen boven een renovatie en bestemming van de verouderde woning op de huidige locatie.

Door de nieuwe woning aan de straatzijde in te planten, kan een betere schikking bekomen worden die rekening houdt met de geplande werken aan de Maarkebeek (aanleg gecontroleerd overstromingsgebied en vistrap), zie ook rubriek 2.1 inzake de watertoets, en die de achterliggende open ruimte meer vrijwaart.

Echter dient er rekening mee gehouden dat de betreffende plek waar herbouwd wordt ook gelegen is binnen de directe valleigronden van de Maarkebeek en ook is opgenomen binnen de ankerplaats Burreken en vallei van de Maarkebeek, wat aangeeft dat het gebied landschappelijke kwaliteiten kent.

Op het gewestplan is het gebied bestemd als 'landschappelijk waardevol'. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol gebied benadrukt het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.

...

Dit impliceert dat de valleigronden van de Maarkebeek zoveel mogelijk gevrijwaard worden van (bijkomende) bebouwing en infrastructuur die de waterhuishouding van de beek verder kunnen verstoren. Eveneens houdt dit in dat het valleilandschap optimaal gevrijwaard wordt van bijkomende bebouwing en infrastructuur en dat er wordt ingezet op een versterking van het valleilandschap tot een landschappelijk herkenbare corridor.

Ter hoogte van het perceel van de aanvraag, zijn de valleigronden van de Maarkebeek dieper gelegen dan het straatdorp Schorisse en binnen het landschap duidelijk afgebakend door een aaneengesloten complex van graslanden. Deze afbakening komt overeen met de contour van de vastgestelde ankerplaats wat een indicatie geeft van de landschappelijke waarden. De Heirwegstraat wordt ter hoogte van het perceel van de betreffende aanvraag, net gekenmerkt door het zicht op dit open valleilandschap van de Maarkebeek. De bijkomende bebouwing zal volgens de huidig voorgestelde inplanting een negatieve impact hebben op de openheid van dit waardevol valleilandschap. Door de indicatie van landschappelijke waarden en het streven naar het maximaal openhouden van de beekvallei, is het noodzakelijk de herbouw van de woning maximaal en zo compact mogelijk te laten aansluiten op de westelijke aangrenzende bebouwing.

Er dient vastgesteld dat hieraan niet wordt voldaan. De inplanting wordt relatief centraal op het perceel voorzien. De afstand van de woning ter hoogte van de voorbouwlijn tot de linker perceelsgrens bedraagt ongeveer 30 m. Hierdoor zal de woning opvallend en storend aanwezig zijn in dit open valleilandschap.

Teneinde de bestaande openheid beter te vrijwaren is een verschuiving van de woning dichtter tot de linkerperceelsgrens te verkiezen, zodat de nieuwbouwwoning visueel meer aansluiting vindt bij de aan deze zijde verderop gelegen woningen, die verder ten westen aansluiten bij de woonkern van Schorisse.

De aanvraag houdt geen rekening met deze wenselijke clustering en compactheid van bebouwing, wat belangrijke negatieve gevolgen heeft voor de visuele waarde en de beeldbepalendheid van dit open beeklandschap.

Uit dit alles dient besloten dat de gekozen inplanting niet kan worden aanvaard, daar de bebouwing op de voorgestelde plaats het karakter van het omringende landschap aantast.

...

De verwerende partij besluit als volgt tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Ter hoogte van het perceel van de aanvraag, zijn de valleigronden van de Maarkebeek dieper gelegen dan het straatdorp Schorisse en binnen het landschap duidelijk afgebakend door een aaneengesloten complex van graslanden. Deze afbakening komt overeen met de contour van de vastgestelde ankerplaats wat een indicatie geeft van de landschappelijke waarden. De Heirwegstraat wordt ter hoogte van het perceel van de betreffende aanvraag, net gekenmerkt door het zicht op dit open valleilandschap van de Maarkebeek.

De voorgestelde bebouwing zal volgens de voorgestelde inplanting een iets te negatieve impact hebben op de openheid van dit waardevol valleilandschap. De inplanting wordt iets te centraal op het perceel voorzien.

Teneinde de bestaande openheid beter te vrijwaren is een verschuiving van de woning dichterbij de linkerperceelsgrens te verkiezen, zodat de nieuwbouwwoning visueel meer aansluiting vindt bij de aan deze zijde verderop gelegen woningen, die verder ten westen aansluiten bij de woonkern van Schorisse.

Hierdoor zal het gevraagde meer clusteren met de bestaande bebouwing en resulteren in een compacter geheel, wat de visuele waarde en de beeldbepalendheid van dit open beeklandschap ten goede komt.

Onder de voorwaarde dat het gebouw 3m meer naar links ingeplant wordt (links kijkend vanaf de straat, in zuidwestelijke richting dus), zal het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet verstoren.

...”

4.1

De Raad stelt met de verzoekende partij vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling heeft nagelaten om concreet en zorgvuldig te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied.

De Raad merkt op dat de verwerende partij de bevindingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar grotendeels overneemt. Dat zij de bewoordingen uit dit verslag niet letterlijk overneemt kan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, haar niet kwalijk worden genomen. In het kader van haar discretionaire bevoegdheid als vergunningverlenend bestuursorgaan dient de verwerende partij immers haar eigen onderzoek te voeren en standpunt te vormen. In dit verband oordeelt de Raad echter dat het bezwaarlijk zorgvuldig is van de verwerende partij om passages uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder meer te schrappen. Dit temeer wanneer het gaat om een beschrijving van het landschap waarover de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het valleilandschap optimaal gevrijwaard dient te worden van bijkomende bebouwing en infrastructuur en dat er moet worden ingezet op een versterking van dit valleilandschap tot een landschappelijk herkenbare corridor. Ook de passage dat het door de indicatie van landschappelijke waarden en het streven naar het maximaal openhouden van de beekvallei, noodzakelijk is de herbouw van de woning maximaal en zo compact mogelijk te laten aansluiten op de westelijke aangrenzende bebouwing, wordt uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weggelaten.

De verwerende partij beschikt over een appreciatiemarge om af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij dient in dat geval echter haar beslissing des te meer precies en concreet te motiveren. De aangehaalde passages, die in het kader van de landschapstoets relevant zijn, worden echter zonder enige uitleg of verantwoording geschrapt.

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de herbouw van de woning maximaal en zo compact mogelijk te laten aansluiten op de westelijke aangrenzende bebouwing. Hij wijst er vervolgens op dat de aanvraag een relatief centrale inplanting voorziet, waarvan de afstand van de woning tot de linker perceelsgrens ongeveer 30 m bedraagt. Hierdoor zal de woning volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opvallend en storend aanwezig zijn in het open valleilandschap, wat belangrijke negatieve gevolgen heeft voor de visuele waarde en de beeldbepalendheid van het open beeklandschap. De verwerende partij houdt rekening met deze bevinding van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt als voorwaarde op om het gebouw 3 m meer naar links in te planten.

De Raad oordeelt dat deze voorwaarde kennelijk onredelijk is in het licht van de voorgaande vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat deze voorwaarde slechts een minieme verschuiving teweegbrengt en de afstand tot de linker perceelsgrens nog 27 m zal bedragen. Deze voorwaarde kan dan ook bezwaarlijk volstaan om tegemoet te komen aan de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Een afstand van 27 m tot de linker perceelsgrens, in plaats van de oorspronkelijke 30 m, kan redelijkerwijs niet volstaan om de aangevraagde woning maximaal en zo compact mogelijk te laten aansluiten bij de westelijke aangrenzende bebouwing. Het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde het karakter van het omringende landschap aantast, blijft bijgevolg overeind. Het oordeel van de verwerende partij dat het aangevraagde een compact geheel vormt en de visuele waarde en beeldbepalendheid van het open beeklandschap ten goede komt, is kennelijk onredelijk.

4.3

Waar de tussenkommende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting aanvoeren dat er – rekening houdende met de schuin lopende linker perceelsgrens – ‘maximaal’ is gepoogd om de woning te laten aansluiten tegen de linker perceelsgrens, dient te worden vastgesteld dat dit niet in die mate blijkt uit de bestreden beslissing, die slechts melding maakt van een verschuiving ‘dichter’ naar de perceelsgrens. De Raad merkt bovendien, samen met de verzoekende partij in haar wederantwoordnota, op dat uit het inplantingsplan kan worden afgeleid dat de woning, al dan niet in een andere configuratie, nog dichter tot tegen de schuine perceelsgrens kan worden opgericht.

5.

Gelet op voorgaande vaststellingen oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) *juncto* artikel 5 en 6 DIWB, artikelen 2/1, 3, 4, 5 en 7 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 adviesinstanties 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), artikel 2 en 3 Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, motiverings- en het belangenafwegingsbeginsel.

De verzoekende partij citeert de watertoets uit de bestreden beslissing en formuleert meerdere bemerkingen bij de motivering. Om te beginnen bekritiseert de verzoekende partij het gegeven dat een toekomstig project wordt betrokken bij de beoordeling. Er komt in de toekomst een bufferbekken met geautomatiseerde stuw en een dijkconstructie die ervoor zullen zorgen dat het waterpeil (bij een overstroming) tot op een welbepaald peil onder controle kan gehouden worden. Daar gelaten de discussie over de relatie tussen dit (buffer)project en voorliggend bouwproject kan het volgens de verzoekende partij niet dienstig worden ingeroepen ter motivering van de watertoets. Dit project is immers een toekomstig project dat nog een administratieve vergunningsprocedure en mogelijks ook een planologische procedure moet doorlopen vooraleer dit kan gerealiseerd worden.

Verder merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij met haar motivering lijkt te suggereren dat enkel de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied van belang is en de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied daarentegen niet. Dit gaat in tegen rechtspraak van de Raad waarbij wordt gesteld dat ook mogelijk overstromingsgevoelige zones wel degelijk overstromingsgevoelige zones zijn. De verzoekende partij meent eveneens dat de adviesinstantie zichzelf tegensprekt alwaar hij eerst concreet aangeeft dat de beekvallei zeer onderhevig is aan wateroverlast en nadien op basis van het ontbreken van deze site op een aantal kaarten oordeelt dat er een gunstig advies kan worden verleend. Hoewel dit gebied niet aangeduid werd als effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied of risicozone voor overstromingen, werd het wel aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied, van nature overstroombaar of natuurlijk overstromingsgevoelig gebied en is het gekend als een beekvallei die zeer onderhevig is aan wateroverlast. Desondanks wordt er niet voorzien in enige vorm van compensatie voor verloren overstromingsoppervlakte of volume, wat volgens de verzoekende partij een schending uitmaakt voor bovenvermelde bepalingen. Eveneens gelet op de wateradviezen die tekort schieten op het vlak van de beschrijving van de kenmerken van het watersysteem en het bestaan van de schadelijke effecten.

Wat betreft de toetsing aan de doelstellingen en beginselen van het DIWB merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij louter een stijlclausule hanteert en zich baseert op de foute veronderstelling dat het bouwproject buiten de overstromingsgevoelige zones zou liggen. Het oordeel dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is, is foutief en kennelijk onredelijk. Men gaat er immers foutief van uit dat dit perceel niet (meer) overstroomt.

Een ander schadelijk effect volgens de verzoekende partij is de versnippering die het in de Maarkebeekvallei veroorzaakt. De verwerende partij doet niets voor de natuurlijke werking van de vallei en staat de oprichting van een onnatuurlijk element toe centraal in de beekvallei. Hiermee komt men niet tegemoet aan het behoud en herstel van de oorspronkelijke vallei en de natuurlijke waterbergingsruimte. De advies- en vergunningverlener hebben niet nagegaan hoe ze rekening kunnen houden met de doelstelling om de natuurlijke werking van watersystemen zoveel mogelijk te behouden en herstellen. Het watersysteem werkt op de betrokken plaats nog natuurlijk door de natuurlijke dynamiek van overstromingen. Door het aangevraagde gaat de natuurlijke werking van het beekvalleisysteem integraal verloren.

De overige kritiek van de verzoekende partij kan als volgt wordt samengevat:

- artikel 5,6° DIWB: in plaats van zoveel mogelijk ruimte voor water te behouden gaat er heel wat verloren. Het waterbergend vermogen van de Maarkebeekvallei wordt niet gevrijwaard;
- artikel 6,2° DIWB: door het niet volwaardig compenseren van het verlies aan overstroombare ruimtes zal dit totgevolg hebben dat de risico's voor wateroverlast voor andere zones toenemen;

- artikel 6,3° DIWB: er wordt geen volwaardige compensatie opgelegd voor het verlies aan overstroombare ruimte op deze plaats als brongerichte maatregel;
- artikel 6,4° DIWB: de verwerende partij houdt geen rekening met de klimaatverandering die nog meer en intensere overstromingen tot gevolg kan hebben;
- artikel 6,9° DIWB: de verwerende partij houdt geen rekening met de ecologische of biologische waarden en met het feit dat dit stuk grond een natuurlijk overstromingsgevoelig gebied is.

2.

De verwerende partij merkt op dat zij zich baseert op een gunstig advies van een deskundige. In de beroepsprocedure werd de watertoets nogmaals onderzocht door een deskundige die opnieuw een gunstig advies gaf. De stelling van de verzoekende partij dat de impact op de waterhuishouding niet afdoende is onderzocht of foutief zou zijn beoordeeld, is dus weinig ernstig.

Ter adstructie van haar middel gaat de verzoekende partij er immers verkeerdelijk van uit dat de woning in de realiteit overstromingsruimte afneemt, wat blijktens het deskundig advies geenszins zo is.

De verwerende partij houdt inderdaad rekening met nog uit te voeren waterbeheersingswerkzaamheden. De verzoekende partij onderbouwt niet waarom dit een onwettigheid zou uitmaken. Meer nog, de verzoekende partij verwijt de verwerende partij rekening te houden met een toekomstige 'onzekere' gebeurtenis, maar verwijt in hetzelfde middel dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de toekomstige effecten van de klimaatverandering. Daar waar de uitvoering van de waterbeheersingswerkzaamheden volledig in handen is van de provincie als beheerder van de waterloop, lijken de effecten van de klimaatverandering in Vlaanderen, laat staan voor het betreffende bouwperceel, allerm minst met enige zekerheid in te schatten.

Het is dus duidelijk dat het niet mogen uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis geen vast principe is (laat staan dat er een wettelijk verbod zou bestaan). Er zijn volgens de verwerende partij situaties denkbaar waar de goede ruimtelijke ordening vereist dat men uitgaat van toekomstige, onzekere gebeurtenissen.

De verzoekende partij verwijst tot slot opnieuw nog naar enkele algemene beginselen van behoorlijk bestuur zonder enige inbreuk hierop door de bestreden beslissing te argumenteren. Het middel is voor dit deel onontvankelijk.

3.

De tussenkomende partijen stellen nog dat zij bij de opmaak van het aanvraagdossier meermaals overleg hebben gepleegd met de diensten binnen de provincie Oost-Vlaanderen, bevoegd inzake het waterbeleid, zodat zij menen dat zij bijzonder veel aandacht hebben besteed aan de waterhuishouding van het gebied.

De kritiek van de verzoekende partij dat de watergevoeligheid van het gebied onvoldoende werd onderzocht in het licht van de bepalingen van het DIWB, is manifest onjuist zoals blijkt uit de verschillende dossierstukken.

Er kan de verwerende partij niet worden verweten dat zij onzorgvuldig zou hebben gehandeld, aangezien de dienst Integraal Waterbeleid tot tweemaal toe een gunstig advies heeft afgeleverd. De verzoekende partij gaat voorbij aan het feit dat de bestaande woning in het midden van de beekvallei zal verdwijnen en er hierdoor nieuwe ruimte voor het water zal ontstaan. De verzoekende partij kijkt enkel naar het feit dat een nieuwe woning zal gebouwd worden en verwijst

naar noodzaak tot compensatie, doch gaat voorbij aan het feit dat er op de locatie pal in de beekvallei wel een bestaande constructie zal verdwijnen.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe dat men onmogelijk als vertrekpunt van de beoordeling elementen kan betrekken die er op heden nog niet zijn. Het bufferbekken is een toekomstig en hypothetisch element waarvan de noodzaak net impliciet bevestigt dat het valleigebied overstromingsgevoelig is.

Doordat de nieuw te bouwen woning een stuk groter is en gecombineerd wordt met een ophoging gaat er meer overstromingsvolume verloren dan de ruimte die er bij komt door de sloop van die andere woning. Daarenboven merkt de verzoekende partij nog op dat een ophoging leidt tot een volledig verlies aan overstromingsvolume in de ruimte die wordt opgehoogd. De verzoekende partij haalt hierbij een arrest aan van de Raad waarin werd gewezen op de noodzaak tot compensatie bij verlies aan ruimte voor het watersysteem.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het middel blijkt afdoende op welke wijze de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing in strijd is met de materiële motiveringsplicht, de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is bijgevolg ontvankelijk, uitgezonderd voor wat betreft de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het belangenafwegingsbeginsel die door de verzoekende partij niet nader wordt omschreven of uiteengezet.

2.

De verzoekende partij voert in dit middel in essentie aan dat de verwerende partij zich bij het uitvoeren van de watertoets steunt op een toekomstig project waarvan de uitkomst nog niet gekend is en deze watertoets kennelijk onredelijk is.

Artikel 8 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

“§ 1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

...

§ 2. De overheid houdt bij het nemen van die beslissing rekening met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheerplannen, bedoeld in hoofdstuk VI, voorzover die bestaan.

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.”

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing de doelstellingen en beginselen van de artikelen 5 en 6 DIWB toetsen.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert “schadelijk effect” als volgt:

“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 gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende 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.”

3.

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.

4.

De bestreden beslissing bevat de volgende watertoets:

“... ”

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De bouwplaats is gelegen langs de Maarkebeek, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die beheerd wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen.

De waterbeheerder, de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen, bracht op 9 maart 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit, zie rubriek 1.3. De opgelegde voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige

verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het hemelwater van de nieuwe dakoppervlakte (160 m²) wordt opgevangen in een hemelwaterput van 5.000 liter. Hergebruik is voorzien voor aansluiting op 2 toiletten, wasmachine, binnenkraan en buitenkraan. De hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening van 2.500 liter met een minimale oppervlakte van 4 m².

Er wordt een septische put en een infiltratievoorziening voorzien.

De overloop van het hemelwater en het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn.

De geplande verharding wordt waterdoorlatend aangelegd, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem kan infiltreren.

Appellant betwist de watertoets. Tijdens de beroepsprocedure werd een bijkomend advies opgevraagd aan de dienst Integraal waterbeleid. Dit advies werd uitgebracht op 8 september 2017 en luidt als volgt: "...

Deze aanvraag was voorwerp van het machtigingsbesluit van de Deputatie van 9 maart 2017, houdende een wateradvies voor het oprichten van bouwwerken in de buurt van een 2de categorie waterloop en een advies met oog op het machtigen van werken in een onbevaarbare waterloop.

Het perceel bevindt zich langs de Maarkebeek (waterloop S.331 van 2de categorie). Deze waterloop is zeer onderhevig aan wateroverlast en vormt het voorwerp van een studie door de dienst Ruimtelijke Planning om oplossingen uit te werken om deze wateroverlastproblemen te voorkomen.

Het perceel bevindt zich binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De Heirwegstraat, de bedding van de Maarkebeek, en de percelen opwaarts van de Heirwegstraat staan ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig gebied.

De nieuwbouwwoning wordt ingepland aan de afwaartse kant van de Heirwegstraat. Tussen de Heirwegstraat en de Parkstraat wordt een bufferbekken voorzien (zie bijlage 1). De sturing van het bufferbekken zal worden geregeld d.m.v. een geautomatiseerde stuw. Het maximum stuwpeil bedraagt 42,50 m (zie bijlage 2). De dijkhoogte bedraagt 43,00 m, waarbij de noodoverlaat zich bevindt op een peil 42,40 m.

Op deze locatie wordt ook nog een vistrap voorzien (zie bijlage 3).

Op 19 december 2016 werd met de ontwerper Wim Desloovere, de aanvragers en de verantwoordelijke van de gemeente overleg gepleegd om de plannen te bespreken. Hierbij werd ook het plan overgemaakt van de inplanting van de nieuwe vistrap (zie bijlage 3). Met mail van 20 december 2016 (zie bijlage 4) werd aan de ontwerper het stuwpeil meegedeeld: 42,50 m, met een reserve van 0,50 m, of 43,00 m. Met mail van 22 december 2016 laat de ontwerper weten dat het vloerpeil wordt ingeplant op 43,50 m.

De ontwerper paste de plannen aan (bijlage 5) en diende bijkomend een machtigingsaanvraag in voor het aansluiten van de noodoverloop van het infiltratiebekken. Overeenkomstig de afspraken bevindt de nieuwbouw zich buiten de contouren van de nieuwe vistrap (met inbegrip van de 5 m-strook) en 1,00 m boven het max. stuwpeil.

Aangezien het perceel zich niet bevindt binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch binnen een recent overstroomd gebied, noch binnen een risicozone voor overstromingen en aangezien de plannen werden aangepast aan de opmerkingen van de dienst Integraal Waterbeleid werd een gunstig advies verleend. Dit advies kan behouden blijven..."

Uit bovenstaande kan besloten dat, mits strikte naleving van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en andere voorwaarden zoals opgelegd door de dienst Integraal Waterbeleid, de invloed op de waterhuishouding ter dege werd onderzocht en dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

...

Uit de bestreden beslissing en het advies van de bevoegde waterbeheerder blijkt dat het perceel zich bevindt langs de Maarkebeek, een waterloop van tweede categorie. Deze waterloop is volgens het advies zeer onderhevig aan wateroverlast en vormt het voorwerp van een studie door de dienst Ruimtelijke Planning van de verwerende partij om oplossingen uit te werken om wateroverlast te voorkomen. In het kader van een zogenaamd riviercontract Maarkebeek wordt er in de omgeving van het aangevraagde een bufferbekken voorzien. Op de locatie wordt ook nog een vistrap voorzien. Rekening houdend met het stuwpeil passen de tussenkomende partijen na overleg met de verantwoordelijke van de gemeente hun plannen aan. Overeenkomstig de afspraken bevindt het aangevraagde zich buiten de contouren van de nieuwe vistrap (met inbegrip van een 5 m strook) en 1 m boven het maximum stuwpeil. Aangezien het perceel zich niet bevindt binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch binnen een recent overstroomd gebied, noch binnen een risicozone voor overstromingen en de plannen werden aangepast, verleent de bevoegde waterbeheerder een gunstig advies. De verwerende partij besluit, in navolging van voormeld advies dat zij overneemt, dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en de doelstellingen van het DIWB niet worden geschaad.

5.

Hoewel de verwerende partij erkent dat het perceel gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en de waterloop, waarlangs het perceel zich bevindt, zeer onderhevig is aan wateroverlast, besteedt zij in de watertoets niet afdoende aandacht aan de vermindering van ruimte voor het watersysteem ingevolge de aanvraag. Zij maakt hierdoor onder meer abstractie van de doelstelling van het integraal waterbeleid om overstromingsrisico's terug te dringen door zoveel mogelijk ruimte te bieden aan water middels het vrijwaren van het waterbergend vermogen van overstromingsgevoelige gebieden.

Met haar overweging dat het perceel zich niet bevindt binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch binnen een recent overstroomd gebied, noch binnen een risicozone voor overstromingen, miskent de verwerende partij het belang van de ligging van het perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Nochtans doet deze ligging geen afbreuk aan de plicht van de verwerende partij om de gebeurlijke schadelijke effecten zorgvuldig te onderzoeken.

Daarnaast steunt de verwerende partij zich op het gegeven dat er in de omgeving, in het kader van een toekomstig project, een bufferbekken en vistrap voorzien wordt om de wateroverlast in de omgeving te voorkomen. Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij op deze manier haar beoordeling in belangrijke mate afhankelijk maakt van een onzekere gebeurtenis. De verwerende partij kan er echter niet van uitgaan dat de werken naar aanleiding van dit toekomstig project als een vaststaand gegeven te beschouwen zijn.

De verwerende partij is in het kader van de watertoets gehouden om alle gebeurlijke schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB, inzonderheid het verlies aan (potentieel) overstroombare ruimte voor de aanpalende waterloop van 2e categorie en de gebeurlijke (nefaste) gevolgen hiervan voor de aanpalende (eveneens overstromingsgevoelige) percelen, zorgvuldig en afdoende te onderzoeken en te motiveren. Deze plicht vloeit niet enkel voort uit de ligging van het perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, maar geldt des te meer in het licht van de uitvoerige argumentatie daaromtrent in het beroepschrift van verzoekende partij. Laatstgenoemde wees verwerende partij met name expliciet op de vaststelling dat het perceel in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' en in een van nature overstroombare zone ligt.

Evenwel blijkt uit de waterparagraaf niet dat de verwerende partij de gebeurlijke schadelijke effecten zorgvuldig onderzocht, en de in de artikelen 5 en 6 DIWB opgenomen relevante doelstellingen en beginselen bij haar beoordeling betrok. De overweging dat de doelstellingen van het DIWB niet worden geschaad, betreft een loutere stijlclausule.

6.

Uit de formele motieven in de waterparagraaf in de bestreden beslissing blijkt dan ook niet (afdoende) dat de aanvraag geen betekenisvolle nadelige effecten op het milieu (in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB) tot gevolg heeft, dan wel dat dergelijke effecten wel kunnen ontstaan maar door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld dan wel gecompenseerd. Evenmin blijkt daaruit dat verwerende partij bij haar beoordeling rekening hield met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 16, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet) *juncto* artikel 1.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikelen 2 en 3 van de Motiveringwet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids-, het motiverings- en het belangenafwegingsbeginsel.

In dit middel bekritiseert de verzoekende partij de natuurtoets in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij de toegekende waarde van de biologische waarderingskaart betwist. Zij kan zich niet aansluiten bij de overweging uit de bestreden beslissing dat de aanwezigheid van karakteristieke of waardevolle natuurelementen in vraag kan worden gesteld. Dit maakt volgens de verzoekende partij een blote bewering uit die alles behalve deugdelijk en afdoende is of werd voorafgegaan door een wetenschappelijk onderzoek. Ook de motieven dat het terrein in gebruik was als weiland en intensief werd begraasd, is hoe dan ook geen bewijs dat dit grasland erop achteruit gegaan zou zijn qua biologische waarde. Mocht dit terrein niet als weiland of graasweide meer gebruikt worden, dan zou het terrein op termijn evolueren tot bos.

Dat de verzoekende partij de specifieke natuurwaarden niet concreet omschrijft in haar beroepschrift kan haar niet kwalijk worden genomen. Zij kan onmogelijk met dezelfde autoriteit als het Vlaams Instituut voor Natuurbehoud een wetenschappelijke analyse maken van een terrein. De verwerende partij zou de onafhankelijkheid van de studie ook in vraag stellen. De biologische waarderingskaart is een onafhankelijk wetenschappelijk document, dat echter zonder enige inhoudelijke kritiek wordt betwist door de verwerende partij.

De verwerende partij heeft het al dan niet bestaan van vermijdbare schade aan de natuur niet geïdentificeerd, meer zelfs ontkend, ondanks de wetenschappelijke vaststellingen op de biologische waarderingskaart. Indien een project wordt aangevraagd waarbij een stuk biologisch waardevolle grond verdwijnt, dient de vergunningverlener na te gaan hoe hij dit soort vegetatie zo goed mogelijk kan beschermen. In voorliggende zaak heeft de verwerende partij zich er snel vanaf gemaakt door te stellen dat de aanwezigheid van karakteristieke of waardevolle natuurelementen

in vraag kan worden gesteld. Uit dergelijke motivering blijkt niet dat de verwerende partij een hoog beschermingsniveau van de natuurwaarden geïntegreerd heeft in haar besluitvormingsproces.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij een expliciete natuurtoets heeft gemaakt, waarin wordt uitgegaan van de concreet op de bouwplaats van toepassing zijnde feiten, en waarbij de vermeende natuurwaarden concreet worden beoordeeld. Zij stelt de reden van aanduiding op de biologische waarderingskaart vast, en stelt eveneens vast dat deze natuurwaarden niet worden geschaad door de gevraagde vergunning. De verzoekende partij komt niet verder dan een uitleg over hoe een natuurtoets moet gebeuren, en de loutere verwijzing dat het perceel is aangeduid op de biologische waarderingskaart.

Zoals bij de vorige middelen verwijst de verzoekende partij nog naar enkele algemene beginselen van behoorlijk bestuur zonder enige inbreuk hierop door de bestreden beslissing te argumenteren. Het middel is voor dit deel onontvankelijk.

3.

De tussenkommende partijen stellen nog dat de juridische waarde van de biologische waarderingskaart bijzonder beperkt is. Zij merken op dat deze kaart niet is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en dus geen juridisch bindende waarde heeft. De tussenkommende partijen verwijzen hiervoor naar rechtspraak van de Raad en Raad van State.

De biologische waarderingskaart kan een vermoeden creëren dat kan worden weerlegd aan de hand van feitelijke gegevens.

De verwerende partij heeft vastgesteld dat de aanduiding “biologisch waardevol” is verleend aan het perceel omwille van de aanwezigheid van een “soortenrijk permanent cultuurgrasland” en omwille van de aanwezigheid van een “aantal bomenrijen”. Zoals de verwerende partij terecht oordeelt, heeft de aanvraag geen betrekking op het kappen van bomen, zodat de bomenrijen behouden blijven. Wat het cultuurgrasland betreft, is ook terecht vastgesteld dat op heden het perceel voor landbouwdoeleinden wordt aangewend. De verzoekende partij beroept zich op de biologische waarde, maar laat na om concreet toe te lichten welke natuurwaarden dan wel aanwezig zijn op het perceel. De feitelijke vaststelling dat gelet op een intensieve begrazing door runderen de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen toch in vraag kan gesteld worden, wordt door de verzoekende partij niet weerlegd of betwist.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe dat de stelling van de verwerende partij in haar antwoordnota ingaat tegen de rechtspraak van de Raad die de biologische waarderingskaart wel als een concreet en bruikbaar instrument beschouwt om de (vermijdbare schade aan de) natuurwaarden te kunnen beoordelen.

De tussenkommende partijen leggen in hun schriftelijke uiteenzetting de nadruk op de intensieve begrazing door runderen waardoor de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen in vraag wordt gesteld. Het begrazen van een grasland is een van de mogelijkheden om het grasland te behouden, zo niet zouden er houtachtige soorten in komen en zou het terrein evolueren tot bos. Het is voor de verzoekende partij een raadsel waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij en de tussenkommende partijen menen dat een landbouwgebruik van een grond gelijk zou staan met een lage biologische waarde. Er zijn nochtans vele gradaties van biologische waarden op diverse graslanden. Hoewel de tussenkommende partijen het hebben over deze feitelijke vaststelling, zegt men dus niets meer dan dat de bomen niet geraakt worden

door de aanvraag en dat er vee graast op deze weide. Dit zijn geen elementen om de soortenrijkdom zoals vastgesteld op de biologische waarderingskaart tegen te spreken.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het middel blijkt afdoende op welke wijze de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing in strijd is met de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is bijgevolg ontvankelijk, uitgezonderd voor wat betreft de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het belangenafwegingsbeginsel die door de verzoekende partij niet nader wordt omschreven of uiteengezet.

2.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij in essentie de in de bestreden beslissing opgenomen natuurtoets aanvecht en een schending aanvoert van artikel 16 Natuurdecreet.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet afdoende heeft onderzocht of de aanvraag vermijdbare schade aan de natuur toebrengt en onvoldoende rekening houdt met de aanwezige natuur zoals deze blijkt uit de biologische waarderingskaart (hierna: BWK).

3.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet bepaalt:

“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”.

De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid ervoor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied. Uit de parlementaire voorbereiding (Parl.St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690/1, p. 6-7 en 11) blijkt dat de natuurtoets een zogenaamde “horizontale” en “niet-gebiedsgerichte maatregel” is, die overal van toepassing is, ongeacht de bestemming van een perceel.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet legt op zich geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de in artikel 16, §1 Natuurdecreet opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier. Rekening houdende met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken uit en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier.

4.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit ook voort dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, het onderzoek dat zij dient te verrichten om te voldoen aan de haar opgelegde zorgplicht op een zorgvuldige wijze moet uitvoeren. Zij dient haar beslissing te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en die deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Uit de

beoordeling en de stukken van het dossier moet blijken dat er op correcte wijze rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de bestaande natuurwaarden.

De BWK is een wetenschappelijk onderbouwde inventaris en evaluatie van het biologische milieu. Het gegeven dat de BWK geen juridisch bindende kracht heeft, neemt niet weg dat het vergunningverlenend bestuursorgaan het zorgvuldigheidsbeginsel in acht moet nemen. Als het vergunningverlenende bestuursorgaan vaststelt dat het terrein is aangeduid met een vermelding als (in dit geval biologisch en faunistisch) waardevol volgens de BWK, zal zij ter uitvoering van de zorgplicht die op haar rust voor het voorkomen van vermijdbare schade des te zorgvuldiger moeten onderzoeken welke schade aan de natuur kan ontstaan en, met het oog op de formele motiveringsplicht, dit in de bestreden beslissing dienen te motiveren.

5.

De verwerende partij motiveert de natuurtoets als volgt:

“ ...

2.4 De natuurtoets

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

De bestaande woning is gelegen vlak aan de Maarkebeek. In overleg met de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie wordt de herbouwde woning ingeplant op een gewijzigde plaats, aan de straatzijde, op een hoger gelegen deel van het perceel, buiten de contour van de nieuw aan te leggen vistrap, en buiten de maximale overstromingsgrens van het geplande bufferbekken. Het ontwerp respecteert de minimale 5 m bouwvrije zone langs de Maarkebeek. Er wordt rekening gehouden met de voorziene werken en met het belang van de naastliggende Maarkebeek als natuurlijke corridor.

Het terrein ligt niet binnen een erkende natuuraandachts- of natuuverbindingszone. Het is niet opgenomen in een VEN-, habitat- of vogelrichtlijngebied. Op het gewestplan werd het gebied niet bestemd als ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op de biologische waarderingskaart werd het bouwterrein aangeduid als biologisch waardevol. Bij nazicht blijkt dat de aanduiding werd verleend omwille van de aanwezigheid van een soortenrijk permanent cultuurgrasland en omwille van de aanwezigheid van een aantal bomenrijen (met dominantie van populier, gewone es en gemengd loofhout).

De aanvraag situeert zich centraal op het terrein en omvat niet het kappen van bomen. Inzake het cultuurgrasland kan vastgesteld dat het gevormd wordt door het agrarisch gebruik van het terrein. Het terrein was in gebruik als weiland en werd intensief begraasd. De aanwezigheid van karakteristieke of waardevolle natuurelementen, behoudens de globale landschappelijke waarde van het gebied die verder besproken wordt in volgende rubrieken 2.5 en 2.6, kan in vraag worden gesteld. Ook in het beroepschrift wordt de specifieke natuurwaarde niet concreet omschreven.

Er kan besloten dat het gevraagde niet leidt tot een onaanvaardbare schending van natuurwaarden en dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

...”

Het wordt door de partijen niet betwist dat de biologische waarderingskaart het perceel aanduidt als biologisch waardevol omwille van de aanwezigheid van een soortenrijk permanent cultuurgrasland en de aanwezigheid van een aantal bomenrijen.

Uit de geciteerde beoordeling van de natuurtoets zoals opgenomen in de bestreden beslissing, blijkt dat de verwerende partij de aanwezige natuurwaarden inzake het soortenrijk permanent

cultuurgrasland in vraag stelt en er vervolgens aan voorbijgaat. De verwerende partij stelt meer bepaald vast dat het terrein op de BWK is aangeduid als biologisch waardevol en dat het cultuurgrasland gevormd wordt door het agrarisch gebruik van het terrein. Vervolgens komt de verwerende partij evenwel op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot de beoordeling dat de specifieke natuurwaarden in vraag kunnen worden gesteld omdat het terrein in gebruik was als weiland en intensief werd begraasd.

Uit de bestreden beslissing noch uit het administratief dossier blijkt dat de stelling van de verwerende partij dat de natuurwaarden in vraag kunnen worden gesteld, onderbouwd is met concrete gegevens. Dat het terrein intensief werd begraasd is slechts een loutere bewering van de verwerende partij en vormt geen afdoende bewijs dat het grasland hierdoor zijn biologische waarde verloren is. Zoals ook de verzoekende partij stelt, kan een grasland immers biologisch waardevol zijn mede door de begrazing en het gebruik als weiland, zodat de loutere bewering dat het grasland zijn biologische waarde verloren zou hebben door (intensieve) begrazing niet volstaat.

De verwerende partij laat tevens na om te onderzoeken welke andere natuurwaarden het terrein, dat gelegen is in een beekvallei, concreet heeft, welke gevolgen de aanvraag daarop heeft en welke maatregelen zo nodig redelijkerwijze moeten worden opgelegd.

6.

De verzoekende partij moet dan ook gevolgd worden waar zij oordeelt dat er sprake is van een gebrekkige natuurtoets. De motivering in de bestreden beslissing laat niet toe na te gaan welke van de vergunde handelingen vermijdbare dan wel onvermijdbare schade aan de natuur kan of zal veroorzaken en welke voorwaarden redelijkerwijze dienen te worden opgelegd om vermijdbare schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen zoals vereist door artikel 16, §1 Natuurdecreet.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk GILLEMAN en mevrouw An CAPIAU is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van een woning op een perceel gelegen te 9688 Schorisse (Maarkedal), Heirwegstraat 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 16B en 19C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij 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 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 april 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO