

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1427 van 9 augustus 2016
in de zaak 1213/0277/A/8/0257

In zake: de heer **Frank BOUTTENS**

vertegenwoordigd door:
LDR advocaten, voor wie optreedt advocaat Karolien BEKE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Geert DECLERCQ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, juristen
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 8 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 9 juli 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van tuinverhardingen, een tuinhuis, (zwem)vijvers, filterputten vijvers en tuinaanleg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9890 Aalter, Kestelstraat 155A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 818G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Tussenkomen de partij heeft (met een aangetekende brief van 12 augustus 2013) tevens een bijkomende nota met foto's ingediend ter staving van haar stelling dat verzoekende partij niet zou beschikken over het vereiste actueel en persoonlijk belang. Deze nota werd ingediend buiten de termijn in artikel 29, §1 Procedurebesluit en bevat geen nieuwe relevante gegevens of stukken in het licht van de beoordeling van het vereiste belang in hoofde van verzoekende partij. De bijkomende nota en stukken worden uit de debatten geweerd.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 3 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met het tussenarrest van 1 maart 2016 met nummer RvVb/1516/0726 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, die ambtshalve werd verdaagd naar de zitting van 5 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die *loco* jurist Francis CHARLIER verschijnt voor tussenkomen de partij, zijn gehoord.

4.

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

III. FEITEN

1.

Op 21 juni 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter aan tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning met een zwembad, tuinhuis en carport op het perceel waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft.

Op 27 maart 2012 wordt naar aanleiding van een plaatsbezoek door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de bouwpolitie en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een proces-verbaal opgemaakt, waarin volgende vaststellingen worden gedaan:

- in de tuinzone werden naast het vergunde zwembad ook een vijver en een filterzone aangelegd
- de inplanting van de tuinberging is hoger gebeurd ten opzichte van de vergunde toestand
- in de voortuinstrook links vooraan werd een waterdoorlatende verharding aangelegd

2.

Op 2 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van de tuinverhardingen, het tuinhuis, de (zwem)vijvers, de filterputten vijvers en tuinaanleg”*.

De aanvraag betreft de regularisatie van de gebruikte verhardingen, de positie van de zwemvijver en de vijver met bijhorende filterputten, de terrassen en de wandelpaden en het niveau van het terrein.

3.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Woonpark’, goedgekeurd bij besluit van verwerende partij van 27 juli 2006, in de *“zone voor wonen in een parkomgeving”*.

4.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 mei 2012 tot en met 16 juni 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleent op 9 juli 2012 aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De elementen aangehaald in het bezwaarschrift worden niet bijgetreden. De voorliggende aanvraag voldoet aan de bepalingen betreffende de dossiersamenstelling eenvoudige aanvraag. Alle elementen die bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag noodzakelijk zijn, zijn duidelijk aangegeven in de voorliggende aanvraag. De natuurlijke helling in de omgeving en het niveau van de oplopende straat naar het Loveld werden voldoende geschat en verwerkt in het voorliggende project. De noodzakelijke niveauwijzigingen ter hoogte van de inplanting van de woning met aansluitende de zwemvijver, de vijver en de tuinberging werden uitgevoerd met respect voor de aanpalende eigendommen. Overlast voor de aanpalende eigendommen werden tot het strikte minimum beperkt. Een drainagebuis werd aangelegd zowel te midden van het bouwperceel als over de diepte van het perceel op de grens met de linksaanpalende eigendom. De oppervlakte van de tuinberging als de omliggende verhardingen voldoen aan de bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Ook de aanplantingen in de tuin voldoen aan de voorschriften van het RUP.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Bijgevolg beslist. Het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 0910712012 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de heer Geert Declercq ...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

...

7. *De aanvraag stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. ...*

Voor het lozen van afvalwater/hemelwater dient u aan volgende voorwaarden te

voldoen:

8. *Al het hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis dient op eigen terrein te infiltreren zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen. Indien nodig dienen bijkomende infiltratievoorzieningen te worden geplaatst.*

...

5.

Verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 augustus 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 oktober 2012 beslist verwerende partij op 8 november 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

2.1. De watertoets

Het voorliggende project is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en heeft met andere woorden invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er schadelijk effect kan veroorzaakt worden.

Er dient voldaan te worden aan de opgelegde voorwaarden of maatregelen. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Er kan een positieve uitspraak gebeuren voor dit dossier.

2.2. De juridische aspecten

Appellant merkt op dat de plannen met betrekking tot het tuinhuis onduidelijk zijn en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Hij kan niet akkoord gaan met de bouwhoogte van de tuinberging om reden dat de privacy in zijn tuin wordt geschaad, gelet dat ingevolge het hoogteverschil tussen de beide percelen, kan worden ingekeken in zijn tuin en op zijn terras waardoor het gebruiksgenot en de leefkwaliteit van zijn eigendom worden geschaad.

De elementen aangehaald in het bezwaarschrift worden niet bijgetreden, gezien de voorliggende aanvraag voldoet aan de bepalingen betreffende de dossiersamenstelling van een eenvoudige aanvraag. Alle elementen die bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag noodzakelijk zijn, zijn duidelijk aangegeven in de voorliggende aanvraag.

De natuurlijke helling in de omgeving en het niveau van de oplopende straat naar het Loveld werden in de aanvraag op voldoende wijze verwerkt in het voorliggende project.

Appellant stelt verder, dat de bouwaanvraag afwijkt van de voorschriften van het RUP Woonpark wat betreft de maximale grondoppervlakte van de bijgebouwen.

Het tuinhuis kan volgens de voorschriften van het betreffende RUP, bij toepassing van een platte bedaking, een hoogte hebben van maximum 3.50m en dient ingeplant te worden op minimum 5m achter de achtergevel van de hoofdbouw. Het beoogde tuinhuis heeft een hoogte van 2.95m en wordt op meer dan 5m afstand van de hoofdbouw ingeplant.

Voor het berekenen van de grondoppervlakte van de bijgebouwen, moet volgens appellant rekening worden gehouden met de totale oppervlakte onder de dakconstructie, en dit inclusief de dakoversteken.

De totale grondoppervlakte van de tuinberging bedraagt volgens appellant in dat geval 56,33m².

De in het RUP Woonpark toegelaten grondoppervlakte bedraagt 40m².

De grondoppervlakte, zonder de oversteek van 1m aan de achterzijde en de oversteek aan de voorgevel, bedraagt een breedte van 3.75m bij lengte van 10.30m, dus 38.62m². Het is onredelijk om dakoversteken mee te nemen bij de berekening van de oppervlakte van een constructie. Wanneer omwille van vormelijke redenen gekozen wordt voor dergelijke dakuitbouwen zou dit impliceren dat slechts een kleiner gebouw kan opgericht worden. Geveluitbouwen en dakoversteken worden gemeenzaam niet meegerekend in de bebouwde oppervlakte van een gebouw.

De verhardingen nemen in zijn totaliteit, samen met de private infrastructuur en tuinaccommodaties, niet meer dan 30% van de niet bebouwde terreinoppervlakte in. Aan de voorzijde bevindt de verharding zich op 1m van de perceelsgrens, aan de achterzijde op 2.35 m.

De oppervlakte van de betonverharding bedraagt 49.47 m².

Volgens de voorschriften van het van kracht zijnde RUP, dient minimaal 30% van de niet bebouwde terreinoppervlakte te worden voorzien van groenvoorzieningen.

Zowel de oppervlakte van de tuinberging als de omliggende verhardingen en de (zwem)vijver en natuurlijke vijver, voldoen aan de bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Ook de aanplantingen in de tuin voldoen aan de voorschriften van het RUP.

2.3. De goede ruimtelijke ordening

De noodzakelijke niveauwijzigingen ter hoogte van de inplanting van de woning met aansluitend de zwemvijver, de vijver en de tuinberging werden uitgevoerd met respect voor de aanpalende eigendommen.

Een drainagebuis werd aangelegd zowel te midden van het bouwperceel als over de diepte van het perceel op de grens met de linksaanpalende eigendom. De impact op de aanpalende eigendom zal, eens de beplantingen gerealiseerd zijn en aangepakt hebben, tot een strikt minimum beperkt blijven, en de maat van normale burenhinder niet overstijgen.

Voor het lozen van afvalwater/hemelwater dient de aanvrager aan volgende voorwaarden te voldoen:

Al het hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis dient op eigen terrein te infiltreren zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen. Indien nodig dienen bij komende infiltratievoorzieningen te worden geplaatst. Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Wanneer zou blijken dat er inderdaad een impact is op de waterhuishouding van het aanpalend perceel kan een aanpassing afgedwongen worden via burgerrechtelijke weg.

Het tuinhuis werd momenteel nog niet opgericht.

De hemelwaterafvoer voor het tuinhuis werd wel al geplaatst.

Het terras werd derwijze geplaatst, dat het afwatert naar de vijver toe.

Het tuinhuis kan volgens de voorschriften van het RUP worden ingeplant tot op 1m van

de perceelsgrens. Deze opgelegde afstand betreft de inplanting van het gebouw, zonder rekening te houden met eventuele oversteken.

Bij het volgroeien van de haag bij de perceelsgrens, en het plaatsen van het tuinhuis, zal ook de inblik naar het aanpalende perceel van appellant zich tot een minimum beperken.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de gevraagde werken niet van die aard zijn dat ze de goede plaatselijke aanleg verstoren.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De voorziene bebouwing dient uitgevoerd en ingeplant te worden zoals voorzien op het bijgevoegd plan.*
- *De aanvraag stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- *Al het hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis dient op eigen terrein te infiltreren zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen. Indien nodig dienen bij komende infiltratievoorzieningen te worden geplaatst.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer Geert DECLERCQ verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 27 februari 2013 aan tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd door verwerende partij per aangetekende brief van 14 november 2012 betekend aan verzoekende partij. Het beroep middels aangetekende brief van 28 december 2012 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar “hoedanigheid en belang” als volgt:

“Verzoekende partij stelt het beroep in als persoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de bestreden beslissing en dit in toepassing van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Verzoekende partij is eigenaar van het perceel, gelegen aan de Kestelstraat 155 ... dat paalt aan het terrein, voorwerp van de bestreden beslissing ...

Het perceel is, zoals wordt bevestigd in de bestreden beslissing, gelegen in watergevoelig gebied. De waterlast wordt niet op het bouwperceel opgevangen maar integendeel door de ophoging afgewenteld op de aanpalende percelen, waaronder de eigendom van verzoekende partij.

Ingevolge de ophoging is de waterhuishouding in de betrokken zone ernstig verstoord. Het perceel van verzoekende partij is duidelijk drassig, met als gevolg een wijziging van de vegetatie, en meer nog, het afsterven van de beplanting ...

Maar er is meer, de ophoging en de inplanting van de tuinberging is eveneens nefast voor het woonklimaat van verzoekende partij.

Ingevolge de ophoging van het perceel en de inplanting van de tuinberging onmiddellijk aan de perceelgrens, zal de tuinberging uitsteken boven de bestaande levende haag en is/zal zij prominent aanwezig zijn in het gezichtsveld van verzoekende partij.

De tuinberging heeft een hoogte van 2m95; Gelet op het niveau van de grondplaat enerzijds en de hoogte van de tuinberging anderzijds, zal de tuinberging 1m50 à 2m00 boven de bestaande levende haag van verzoekende partij uitsteken en dit op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelgrens ...

Tevens zal, door het kunstmatig gecreëerde hoogteverschil tussen beide percelen er rechtstreeks worden ingekeken in de tuin en op het terras van verzoekende partij. Ondanks de aanmerkelijke ophoging wordt door de heer DECLERQ in geen enkele groenafscheiding meer voorzien vanaf het begin van de tuinberging tot aan het einde van de tuin.

*Kortom, het gebruiksgenot van de buitenruimtes alsook de leefkwaliteit van verzoekende partij en zijn gezin wordt op ernstige wijze aangetast.
...”*

2.

Tussenkomende partij betwist het belang in hoofde van verzoekende partij, en overweegt hierbij het volgende:

“Tussenkomende partij is van oordeel dat de ingeroepen “nadelen” onvoldoende feitelijk verifieerbaar zijn, waardoor Uw Raad het belang van de verzoekende partij niet kan onderzoeken en noodzakelijk de onontvankelijkheid van het beroep moet vaststellen ...

Evenwel is tussenkomende partij op de hoogte van de rechtspraak van Uw Raad, naar luid waarvan aan de verzoeker die is toegelaten in de administratieve beroepsprocedure minstens een (potentieel) procedureel belang toekomt ...

Tussenkomende partij beperkt zich hiernavolgend aldus - ten behoeve van hetgeen verder omtrent de ingeroepen middelen wordt gesteld - tot het weerleggen van manifeste (feitelijke en juridische) onjuistheden in de omschrijving van het vermeende "belang".

Het vermeende "belang" wordt in eerste instantie ontleend aan de bewering dat de kwestieuze handelingen aanleiding zouden geven tot een ernstige verstoring van de waterhuishouding op het perceel van verzoekende partij. ...

Aldus is de bestreden beslissing niet van aard om enig nadeel op het vlak van de waterhuishouding te doen ontstaan. *Bij het beoordelen van een vergunningsdossier mag overigens geen rekening worden gehouden met een hypothetische miskennis van de vergunning ...*

Verzoekende partij doet voorts gelden dat de voorziene tuinberging zal uitsteken boven de bestaande levende haag en zij prominent aanwezig zal zijn in het zicht van verzoekende partij.

*Verzoekende partij weet nochtans ook wel dat geen belang kan worden ontleend aan een strikte uitvoering van de bepalingen van een gemeentelijk RUP, **daar het beweerde nadeel in dat geval voortvloeit uit het (niet bestreden) RUP en niet uit de vergunning zelf.***

...
Aldus situeert een en ander zich volledig binnen de perken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Woonpark, *waardoor deze gegevenheid geen aanleiding kan geven tot enig nadeel dat voortvloeit uit de bestreden beslissing.*

Ten overvloede zal nog worden aangestipt dat geenszins kan worden ingestemd met verzoekende partij, waar deze stelt dat het tuinhuis zich bevindt op minder dan 1 meter van de perceelsgrens (p. 5 van het verzoekschrift). Daaromtrent kunnen de duidelijke bewoordingen van de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg worden geciteerd:

"De betonverharding voor de plaatsing van de tuinberging werd reeds aangelegd op het perceel. Aan de voorzijde bevindt de verharding zich op 1 m van de perceelsgrens, aan de achterzijde op 2,35 m."

Overigens stelt verzoeker zelf - op p. 13 van het verzoekschrift - vast dat de tuinberging voorzien wordt op 1 meter van de perceelsgrens...
...

3.
Verzoekende partij repliceert als volgt op deze exceptie:

*" ...
Tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partij niet, maar houdt voor dat de opgeworpen hinder en nadelen niet zouden stroken met de realiteit.*

Vooreerst zou verzoekende partij er niet in slagen om aan te tonen dat ingevolge vergunde werken de waterhuishouding aanzienlijk zou verslechteren. Verzoekende partij verwijst hiervoor naar wat wordt uiteengezet bij het eerste middel.

Tevens zou door verzoekende partij ten onrechte worden aangevoerd dat het tuinhuis haar gezichtsveld nadelig zou beïnvloeden en dit aangezien het tuinhuis in overeenstemming zou zijn met de voorschriften van het GRUP. Mocht er dan al sprake zijn van een verenigbaarheid met de voorschriften van het GRUP, sluit dit uiteraard niet uit dat de ophoging en de inplanting van de tuinberging nefast zijn voor het woonklimaat van verzoekende partij.

Verzoekende partij heeft wel degelijk op afdoende wijze aannemelijk gemaakt dat zijn leefkwaliteit door de vergunde werken op ernstige wijze wordt aangetast. Hij ondervindt ontegensprekelijk rechtstreekse hinder van de bestreden vergunningsbeslissing.

Meer nog, het belang van verzoekende partij werd tijdens de administratieve beroepsprocedure niet betwist. Wanneer het belang van de beroepers in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie niet werd betwist kan dit niet langer gebeuren in het kader van de procedure voor uw Raad ...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;’

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Verzoekende partij overweegt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang onder meer dat “*de waterlast door de ophoging wordt afgewenteld op ... de eigendom van verzoekende partij*”, waardoor haar perceel “*duidelijk drassig is, met als gevolg een wijziging van de vegetatie, en meer nog, het afsterven van de beplanting*”. Tevens stelt zij dat “*de ophoging en de inplanting van de tuinberging eveneens nefast is voor het woonklimaat*”, gezien “*ingevolge de ophoging van het perceel en de inplanting van de tuinberging onmiddellijk aan de perceelgrens, de tuinberging zal uitsteken boven de bestaande levende haag en zij prominent aanwezig zal zijn in het gezichtsveld van verzoekende partij*”, en gezien “*tevens, door het kunstmatig gecreëerde hoogteverschil tussen beide percelen, er rechtstreeks zal worden ingekeken in de tuin en op het terras van verzoekende partij*”, waardoor “*het gebruiksgenot van de buitenruimtes alsook de leefkwaliteit van verzoekende partij en zijn gezin op ernstige wijze wordt aangetast*”.

Door expliciet te wijzen op het feit dat de betreffende werken wateroverlast zullen teweegbrengen en ingevolge zichthinder en inkijk nadelig zullen zijn voor haar woonklimaat, maakt verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De watergevoeligheid van het gebied wordt door

verwerende partij in de bestreden beslissing overigens erkend. De stelling van tussenkomende partij dat de aanvraag conform is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften doet hieraan geen afbreuk.

Verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in “*van artikel 8 Decreet Integraal Waterbeleid (hierna: DIWB), van de artikelen 2, 3 en 7 van het besluit van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna, BVR 20 juli 2006), van artikel 4.2.19 en artikel 4.3.1, §1,1°,b en 4° VCRO, alsmede van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel*”.

Zij oordeelt (onder meer) dat verwerende partij naliet om de decretaal vereiste watertoets op een afdoende manier uit te voeren, terwijl de werken voor een onaanvaardbare verstoring van de waterhuishouding zouden zorgen, en overweegt daaromtrent het volgende:

“ ...

Volgens artikel 8, §2 DIWB moet uit de motivering van de beslissing blijken dat de watertoets daadwerkelijk werd uitgevoerd.

...

Deze verplichting geldt des te meer nu door verzoekende partij in zijn bezwaarschrift van 15 juni 2012 de impact op de waterhuishouding en de strijdigheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening uitvoerig werd gemotiveerd.

2. *Vooreerst zorgen de uitgevoerde werken, inzonderheid de ophoging van het perceel, voor waterhinder.*

Het perceel is gelegen in watergevoelig gebied. De waterlast wordt niet op het terrein opgevangen maar integendeel door de ophoging afgewenteld op de aanpalende percelen, waaronder de eigendom van verzoekende partij.

...

Hoewel verwerende partij zich kennelijk bewust is van de watergevoeligheid van het perceel ... acht zij het niet noodzakelijk om aan de vergunning remediërende maatregelen te koppelen:

*“Al het hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis dient op eigen terrein te infiltreren zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen. **Indien nodig dienen bijkomende infiltratievoorzieningen te worden geplaatst.**”*

Welnu, in het bezwaarschrift van verzoekende partij werd aangetoond dat op vandaag het watersysteem van de aanpalende percelen reeds negatief wordt beïnvloed door de uitgevoerde werken en de door de vergunningsaanvrager voorziene drainage dus onvoldoende is om wateroverlast te vermijden.

De vrees van verzoekende partij werd inmiddels realiteit. De volledige tuinzone van verzoekende partij is drassig, terwijl de eigendom van de heer DECLERCQ er merkbaar "droog" bij ligt.

...

In de bestreden beslissing zijn onvoldoende maatregelen opgenomen om wateroverlast op de aanpalende percelen te vermijden. De opgelegde vergunningsvoorwaarde is onvoldoende precies en laat aan de heer DECLERCQ een te grote appreciatieruimte.

Meer nog, in de bestreden beslissing wordt overwogen dat, indien er zou blijken dat er inderdaad een impact is op de waterhuishouding, een aanpassing kan afgedwongen worden via burgerrechtelijke weg.

3. Niettegenstaande verwerende partij de **watergevoeligheid** van het gebied uitdrukkelijk **erkent**, kan volgens de verwerende partij worden volstaan met de integratie van navolgende voorwaarde in de vergunningsbeslissing om de aanpalende percelen van wateroverlast te vrijwaren:

"Al het hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis dient op eigen terrein te infiltreren zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen. indien nodig dienen bijkomende infiltratievoorzieningen te worden geplaatst."

In een stedenbouwkundige vergunning volstaat het evenwel niet zich te beperken tot het opleggen van de verplichting om "indien nodig bijkomende infiltratievoorzieningen te plaatsen". Een dergelijke **vage en algemene voorwaarde** volstaat niet om te voldoen aan de in het DIBW bepaalde watertoetsverplichtingen ...

Meer nog, nog, de voorgestelde voorwaarde **miskent artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO**. De opgelegde voorwaarde verduidelijkt immers op geen enkele wijze welke bijkomende infiltratievoorzieningen moeten worden geplaatst, maar laat aan de vergunningshouder toe naar eigen inzicht infiltratievoorzieningen aan te leggen **zonder garantie naar het afdoende zijn ervan** om wateroverlast te vermijden ... Een vergunningsvoorwaarde mag geen ruimte laten voor appreciatie.

Deze vaststelling is des te schrijnender nu, zoals reeds aangetoond in onze beroepsakte van 7 augustus 2012 ..., de **negatieve gevolgen** van de uitgevoerde werken voor het perceel van verzoekende partij en de verstoring van de waterhuishouding op vandaag **reeds duidelijk zichtbaar zijn**. De eigendom van verzoekende partij is **drassig**, met als gevolg een wijziging van de vegetatie en, meer nog, het **afsterven van de beplanting**.

De overweging van verwerende partij dat een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten van verzoekende partij onverkort laat, kan dan ook niet overtuigen.

Het getuigt geenszins van een zorgvuldige besluitvorming om verzoekende partij, die reeds tijdens de voorbereidingswerken op het betrokken perceel zijn bezorgdheden betreffende de waterhuishouding heeft aangekaart, bezorgdheden die na uitvoering van de werken realiteit zijn geworden, te verwijzen naar de burgerlijke rechter om de door hem geleden schade verholpen te zien.

De nood aan bijkomende infiltratievoorzieningen staat op vandaag reeds vast. De verplichting om de nodige maatregelen te nemen om de verstoring van de waterhuishouding te remediëren rust op de vergunningverlenende overheid.

..."

Verwerende partij repliceert als volgt:

“
...
Uit alle voorgaande teksten kan derhalve worden geconcludeerd dat door de deputatie zeer uitvoerig aandacht werd besteed aan de waterproblematiek. Zoals hierboven reeds geschreven, werden door de aanvrager verschillende maatregelen genomen om de wateroverlast voor verzoekende partij te voorkomen. De deputatie legde dan ook voorwaarden op, niet omdat geen maatregelen werden genomen, maar wel om, indien de genomen maatregelen onvoldoende zouden blijken, de aanvrager te verplichten bijkomende maatregelen te nemen. De voorwaarden maken een integrerend deel uit van de vergunning. Indien ze niet zouden worden uitgevoerd, kunnen ze een bouwvoertreding uitmaken.
...”

3.

Tussenkomende partij werpt vooreerst de onontvankelijkheid van het middel op, en overweegt daaromtrent het volgende:

“
...
Vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het goed rustende burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

In zoverre het middel begrepen moet worden als een “claim” om in bijkomende infiltratievoorzieningen te voorzien moet (los van het gegeven dat niet inzichtelijk wordt gemaakt welke de causale band zou zijn tussen de vergunde werkzaamheden en de beweerde “schade”) worden vastgesteld dat zulks het voorwerp uitmaakt van het subjectief contentieux dat ingevolge de artikelen 144 en 145 van de Grondwet behoort tot de bevoegdheid van de gewone rechter, ongeacht de aard van het geschonden recht en ongeacht de hoedanigheid van de partijen. Een en ander kan niet onder de rechtsmacht van Uw Raad worden gebracht. Het middel, als dusdanig gelezen is aldus onontvankelijk.
...”

Ten gronde antwoordt tussenkomende partij wat betreft de watertoets als volgt:

“De vergunningverlener dient te beoordelen wat de invloed van zijn beslissing op de waterhuishouding zal zijn. ... Eventuele compensatiemaatregelen moeten duidelijk omschreven worden in het vergunningsbesluit.

Aan deze vereisten is duidelijk voldaan.

Ten eerste heeft de bestreden beslissing zich rekenschap gegeven van de ligging in mogelijk (dus niet effectief!) overstromingsgevoelig gebied ... Dit is overigens een **zeer voorzichtige aanname, aangezien volgens de Watertoetskaarten enkel het terrein van verzoekende partij gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.**

Ten tweede zijn diverse voor het waterbeleid relevante overwegingen gemaakt ...

Ten derde zijn **streng en duidelijke voorwaarden** opgelegd (die geenszins nopen tot enige bijkomende beoordeling van overheidswege):
...”

4.

Verzoekende partij overweegt daaromtrent nog het volgende:

“
...”

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij lijkt te insinueren, dient de watergevoeligheid van de bouwplaats en omgeving geenszins te worden genuanceerd.

*Bij eenvoudige vergelijking van de **overstromingskaarten van 2006 en 2011** moet immers worden vastgesteld dat de risicozone voor overstromingen voor de betrokken omgeving, zicht gedurende de laatste 5 jaar aanzienlijk heeft uitgebreid.*

Gelet op deze negatieve evolutie enerzijds en de elementen naar voor gebracht door verzoekende partij in haar beroepsakte van 7 augustus 2012 anderzijds, mocht verzoekende partij er dan ook rechtmatig op vertrouwen dat verwerende partij de op haar rustende watertoetsplicht op adequate wijze zou uitvoeren.

Deze vaststelling geldt des te meer nu, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij laat uitschijnen, het perceel aanzienlijke reliëfwijzigingen heeft ondergaan.

Het kunstmatig gecreëerde hoogteverschil tussen beide percelen bedraagt ter hoogte van de woningen ongeveer 50 cm en ter hoogte van de tuin ongeveer 1 meter en dit niettegenstaande beide percelen vroeger toebehoorden aan één eigenaar en bewerkt werden als één weide.

Dat beide percelen voor de aanvang van de werkzaamheden op eenzelfde niveau lagen is duidelijk zichtbaar op onderstaand beeld ...

Nochtans is op vandaag een duidelijk niveauverschil tussen beide percelen merkbaar ...

Hoe dan ook kan worden staande gehouden dat van een aanmerkelijke reliëfwijziging geen sprake is, is voor verzoekende partij een raadsel.

Beide percelen waren oorspronkelijk één weide, waartussen geen enkel reliëfverschil bestond.

Niet enkel de verharde zones maar de volledige tuin van tussenkomende partij werd opgehoogd ...

De overweging in de bestreden beslissing dat “de natuurlijke helling in de omgeving en het niveau van de oplopende straat naar het Loveld in de aanvraag op voldoende wijze [werden] verwerkt in het voorliggend project” kan dan ook geenszins overtuigen.

Meer nog, zoals uit onderstaand fotomateriaal moet worden afgeleid staan de woningen langs de zijde van de perceel allemaal op het niveau van de as van weg en dit vrijwel zonder helling naar de garages ...

Tussen de straat en het perceel van tussenkomende partij ligt bovendien een gracht, waardoor er m.a.w. geen enkele reden voorhanden was om het niveau van het perceel aan te passen.

Welnu, zoals reeds uitvoerig gemotiveerd, moet worden vastgesteld dat wat het aspect water betreft, niettegenstaande de watergevoeligheid door verwerende partij uitdrukkelijk wordt erkend en het aangevraagde feitelijk gepaard gaat met een aanzienlijke reliëfwijziging, wordt volstaan met de integratie van een vage en algemene voorwaarde in de vergunningsbeslissing.

Verzoekende partij volhardt dan ook in haar argumentatie zoals uiteengezet in haar verzoekschrift tot nietigverklaring van 28 december 2012.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel *“in zoverre het middel begrepen moet worden als een “claim” om in bijkomende infiltratievoorzieningen te voorzien”, gezien “zulks het voorwerp uitmaakt van het subjectief contentieux dat ingevolge de artikelen 144 en 145 van de Grondwet behoort tot de bevoegdheid van de gewone rechter”.*

De Raad stelt vast dat verzoekende partij in het middel (onder meer) in essentie het afdoende karakter van de watertoets betwist, met inbegrip van (de wettigheid van) de in dit kader opgelegde stedenbouwkundige voorwaarde om *“indien nodig bijkomende infiltratievoorzieningen te plaatsen”*, gelet op de ligging van het bouwperceel in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het middel kan derhalve niet worden begrepen als een (loutere) eis tot bijkomende infiltratievoorzieningen, zodat de exceptie van tussenkomende partij die uitgaat van deze hypothese feitelijke grondslag mist. De vaststelling dat verzoekende partij meent dat er op heden reeds bijkomende infiltratievoorzieningen noodzakelijk zijn doet daaraan geen afbreuk, en betreft enkel de onderbouwing van haar middel.

Het middel is ontvankelijk.

2.

Zoals gesteld dient de kritiek van verzoekende partij inzake de watertoets te worden gekoppeld aan haar kritiek op de in het licht van de watertoets opgelegde stedenbouwkundige voorwaarde om *“indien nodig bijkomende infiltratievoorzieningen te plaatsen”*.

2.1.

De inzake de watertoets (relevante) geschonden geachte artikelen 8 en 3 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB) luiden op het ogenblik van de bestreden beslissing respectievelijk als volgt:

*“Art. 8, §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...
§2. ... 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.”*

Art. 3, §2. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder: ...

17° schadelijk effect: 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;”

Op basis van geciteerde artikelen dient de bestreden beslissing een formele motivering te bevatten, waaruit blijkt dat de watertoets in artikel 8, §1 DIWB is uitgevoerd. Meer bepaald moet uit deze motivering blijken dat er ten gevolge van de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB

kunnen ontstaan, dan wel dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

2.2.

De inzake vergunningsvoorwaarden (relevante) geschonden geachte artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1 VCRO luiden respectievelijk als volgt:

“Art. 4.2.19, §1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

Art. 4.3.1, §1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid voorwaarden aan een stedenbouwkundige vergunning kan verbinden, mits ze (onder meer) voldoende precies zijn en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Voor zover de voorwaarden een aanpassing van de plannen impliceren, kunnen ze slechts betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

3.

In de bestreden beslissing wordt in het kader van de watertoets vooreerst vastgesteld dat het bouwproject *“is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en met andere woorden invloed heeft op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er schadelijk effect kan veroorzakt worden”*. Vervolgens wordt in dit kader gesteld dat *“er dient voldaan te worden aan de opgelegde voorwaarden of maatregelen”* en dat *“het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid”*, zodat *“een positieve uitspraak kan gebeuren voor dit dossier”*. De invloed van de bouwwerken op het watersysteem wordt verder besproken in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarbij vooreerst wordt overwogen dat *“de noodzakelijke niveauwijzigingen ter hoogte van de inplanting van de woning met aansluitend de zwemvijver, de vijver en de tuinberging werden uitgevoerd met respect voor de aanpalende eigendommen”*, en dat *“een drainagebuis werd aangelegd zowel te midden van het bouwperceel als over de diepte van het perceel op de grens met de linksaanpalende eigendom”*. Voorts wordt gesteld dat tussenkomende partij *“al het*

hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis op eigen terrein dient te infiltreren zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen”, waarbij er “indien nodig bijkomende infiltratievoorzieningen dienen te worden geplaatst”. In de rand hiervan merkt verwerende partij op dat “een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten”, en dat “wanneer zou blijken dat er inderdaad een impact is op de waterhuishouding van het aanpalend perceel een aanpassing kan afgedwongen worden via burgerrechtelijke weg”.

4.

De Raad stelt op basis van de overwegingen onder de watertoets vast dat verwerende partij erkent dat het bouwproject (ingevolge de ligging in mogelijks overstromingsgevoelig gebied) invloed heeft op het watersysteem, en dat zij in alle redelijkheid oordeelt dat er een schadelijk effect kan veroorzaakt worden (in de zin van geciteerde artikelen 8, §1 en 3, §2, 17° DIWB). De Raad stelt tevens vast dat verwerende partij in het licht van voormeld oordeel meent dat er enkel een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, mits tussenkomende partij verzekert dat al het hemelwater van de gevraagde bouwwerken op eigen terrein infiltreert, zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen, waarbij er desgevallend, indien dit noodzakelijk zou zijn, door tussenkomende partij nog bijkomende infiltratievoorzieningen dienen te worden geplaatst.

5.

Hoewel verwerende partij in de bestreden beslissing aandacht besteedt aan de water(over)last van het bouwproject in hoofde van verzoekende partij als aanpalende, en oordeelt dat er door het aangevraagde een schadelijk effect kan worden veroorzaakt, laat zij na om vast te stellen welke precieze gepaste voorwaarden of maatregelen noodzakelijk zijn om het betekenisvol nadelig effect op het milieu te vermijden dan wel te beperken.

Verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing ten onrechte niet waarom het aangevraagde geen schadelijk effect zal teweegbrengen, ondanks de vaststelling dat het bouwproject invloed heeft op het watersysteem door de ligging in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Zij beperkt zich terzake tot het opleggen van de vage verplichting aan tussenkomende partij om *“al het hemelwater van de tuinaanleg, van de tuinverharding en het tuinhuis op eigen terrein te (laten) infiltreren, zonder wateroverlast te veroorzaken op de aanpalende percelen”,* waarbij er *“indien nodig bijkomende infiltratievoorzieningen dienen te worden geplaatst”*. Dergelijke voorwaarde mist de (overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO) vereiste precisie, en laat aan tussenkomende partij als houder van de vergunning een ruime appreciatieruimte in de uitvoering ervan, zonder garantie dat de naar eigen inzicht van tussenkomende partij te plaatsen infiltratievoorzieningen afdoende (zullen) zijn om wateroverlast op (onder meer) het aanpalende perceel van verzoekende partij te vermijden. Er wordt immers niet verduidelijkt welke concrete en precieze ingrepen door tussenkomende partij dienen te gebeuren om wateroverlast op de aanpalende percelen te vermijden, noch wanneer er bijkomende infiltratievoorzieningen moeten worden geplaatst. In die optiek kan evenmin met zekerheid worden vastgesteld in hoeverre de uitvoering van de betreffende voorwaarde vergunningsplichtige werken omvat en al dan niet afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De betreffende vage voorwaarde volstaat dan ook niet om te voldoen aan de verplichting van verwerende partij (op basis van artikel 8, §1 DIWB) om er door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan de stedenbouwkundige vergunning zorg voor te dragen dat er geen schadelijk effect ontstaat dan wel dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Het voldoen aan

deze verplichting hangt af van de effectiviteit van de opgelegde voorwaarden of aanpassingen, terwijl er in de bestreden beslissing geen opgave wordt gedaan van de concrete infiltratievoorzieningen die volgens verwerende partij als afdoende kunnen worden beschouwd in het kader van de vastgestelde invloed van het bouwproject op het watersysteem, en met name om wateroverlast voor de aanpalende percelen te vermijden. Voormelde vaststelling wordt nog versterkt door de opmerking van verwerende partij dat *“een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten”*, en dat *“wanneer zou blijken dat er inderdaad een impact is op de waterhuishouding van het aanpalend perceel een aanpassing kan afgedwongen worden via burgerrechtelijke weg”*. Het staat aan verwerende partij als vergunningverlenende overheid om in de stedenbouwkundige vergunning zelf afdoende maatregelen te voorzien om betekenisvolle nadelige effecten op het milieu te vermijden dan wel te beperken, en met name om wateroverlast te vermijden op het aanpalend perceel van verzoekende partij.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelonderdelen en middelen worden niet onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert DECLERCQ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 8 november 2012, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het regulariseren van tuinverhardingen, een tuinhuis, (zwem)vijvers, filterputten vijvers en tuinaanleg op een perceel gelegen te 9890 Aalter, Kestelstraat 155A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 818G.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Pascal LOUAGE | voorzitter van de achtste kamer; |
| | met bijstand van |
| Marino DAMASOULIOTIS | toegevoegd griffier. |

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE