

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0680 van 7 oktober 2014  
in de zaak 1112/0865/SA/4/0776

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH  
kantoor houdende te 9310 Aalst, Achterstraat 43  
en  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Recollettenlei 9  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partijen:*

1. de **stad AALST** vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk VAN HEUVEN  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels-Osylei 61  
waar woonplaats wordt gekozen

2. de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 5 maart 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee aaneengesloten eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

## **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Bij arrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0010 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die loco advocaten Bruno VAN CAUWENBERGH en Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Dirk VAN HEUVEN die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **II. TUSSENKOMST**

De stad AALST, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 8 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 oktober 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

### *Standpunten van de partijen*

De eerste tussenkomende partij zet in het verzoekschrift met betrekking tot haar belang uiteen:

“ ...

*Tussenkommende partij is de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg.*

*Er wordt uitdrukkelijk verzocht om toegelaten te worden tot de debatten op basis van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 2° iuncto artikel 4.8.19 VCRO (oud).*

*Ten overvloede kan worden gewezen op het feit dat tussenkommende partij middels brief van 20 september 2012 door Uw Raad werd aangeschreven teneinde tussen te komen in huidige procedure.*

...”

In de toelichtende nota stelt de eerste tussenkommende partij:

“ ...

***Wie komt er tussen in de procedure?***

*In de beschikking van 18 oktober 2012 wordt een schijnbare tegenstrijdigheid aangevoerd die er lijkt te bestaan tussen de hoofding van het verzoekschrift tot tussenkomst, de inhoud van verzoekschrift en de collegebeslissing van 1 oktober 2012.*

*Laat hierover geen onduidelijkheid bestaan. Er wordt in de procedure tussengekomen, zowel voor de stad Aalst als voor het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst.*

***Tussenkomst door de stad Aalst.***

*Dat de stad Aalst an sich in tussenkomst is opgekomen blijkt zonder meer uit de hoofding van het verzoekschrift.*

*In een vaste rechtspraak van uw Raad wordt bevestigd dat een stad of gemeente op basis van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° een voldoende eigen belang kan doen gelden ter verdediging van haar stedenbouwkundig beleid.*

*Onder randnummer 25 van het verzoekschrift is te lezen:*

*"De essentie van de zaak is [dag tussenkommende partij een stadsinbreidingsproject in woongebied genegen is (...)]."*

*Er is, zoals bijna overal in Vlaanderen, ook op het grondgebied van Aalst een tekort aan bouwgronden. Vandaar dat de stad Aalst meent dat gronden die gelegen zijn in woongebied en geschikt zijn voor (een meer intense) bebouwing effectief ten volle benut moeten worden.*

*In het aanstellingsbesluit van 1 oktober 2012 wordt bovendien opgemerkt:*

*"De dienst Juridische Zaken, in samenspraak met de dienst Ruimtelijke Ordening sectie administratie en techniek, adviseert als stad tussen te komen in de aanhangig gemaakte procedure tot schorsing en vernietiging, waarbij een advocaat dienst aangesteld ter behartiging van de belangen van de stad. **Bij een schorsing en vernietiging bestaat het risico dat de bouwheer [REDACTED] zich immers keert tegen de stad inzake aansprakelijkheid**".*

*Ook dergelijk belang werd door uw Raad eerder aanvaard.*

**Maar ook tussenkomst voor het college en burgemeester en schepenen van de stad Aalst.**

Het is enkel door een materiële misslag dat het college van burgemeester en schepenen niet benoemd wordt als verzoekende partij tot tussenkomst in de hoofding van het verzoekschrift.

Niet enkel uit de aanstellingsbeslissing, maar ook uit het verzoekschrift zelf blijkt immers ontegensprekelijk dat dit wel degelijk het geval is:

Een. Zo wordt in randnummer 5 uitdrukkelijk verzocht om toegelaten te worden tot de debatten op basis van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 2° juncto artikel 4.8.19 VCRO, de artikelen die aan de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen - zijnde hier dus het college van burgemeester en schepenen - de kans geven om tussen te komen in een procedure voor uw Raad.

Twee. In dezelfde randnummer 5 wordt verwezen naar de brief die "tussenkommende partij" ontving van uw Raad, terwijl deze brief werd gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst.

Drie. In randnummer 14 word vermeld:

"Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO doordat **tussenkommende partij in de stedenbouwkundige vergunning een voorwaarde oplegde**, ander hemelwaterbergings- en afvoersysteem, die een ontoelaatbare wijziging zou vormen die niet enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken."

Het is op initiatief van het college dat die de voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd.

Vier. In randnummer 16 heet het:

"Het **CBS van Aalst** legde de betwiste voorwaarde dus net op om wateroverlast te vermijden. De wijziging werd aangebracht na grondig onderzoek van het bezwaar ingediend door verzoekende partij."

**3. Besluit.**

Er kan als volgt gereageerd worden op de opmerking in de beschikking van 18 oktober 2012:

Er kan dus geen twijfel bestaan over het feit dat het wel degelijk de bedoeling was ook in naam van het college van burgemeester en schepenen beroep in te stellen.

De raad stelt evenwel vast dat er een tegenstrijdigheid lijkt te bestaan tussen de hoofding van het verzoekschrift tot tussenkomst waar de stad Aalst vermeld wordt als verzoekende partij tot tussenkomst enerzijds en de uiteenzetting met betrekking tot het vereiste belang waar de verzoekende partij tot tussenkomst uitdrukkelijk verzoekt om tussen te komen als een vergunningverlenende overheid conform artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 2° juncto artikel 4.8.19 VCRO anderzijds. **Deze tegenstrijdigheid - veroorzaakt door een materiële misslag - is slechts schijn. En de stad Aalst, en het college komen tussen in de procedure.**

*Uit het ontwerp van de collegebeslissing van 1 oktober 2012 blijkt bovendien dat zowel de stad Aalst als het college van burgemeester en schepenen aangeduid worden als de verzoekende partij tot tussenkomst. **Inderdaad.***

*De vraag stelt zich of de verzoekende partij tot tussenkomst optreedt conform de artikelen 57, §3, 9° en artikel 193 Gemeentedecreet als vertegenwoordiger van de stad Aalst of dat het verzoekschrift tot tussenkomst van de verzoekende partij, gelet op de artikelen 4.7.20 VCRO en volgende, artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO en artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet, dient aangemerkt te worden als een eigen verzoek tot tussenkomst of dat, gelet op de collegebeslissing om in rechte te treden, de verzoekende partij wenst tussen te komen voor zowel de stad Aalst als voor het college van burgemeester en schepenen. **Tussenkomen partij wenst op te komen en voor de stad Aalst en voor het college van burgemeester en schepenen.***

***Beiden hebben een eigen bevoegdheid en belang om tussen te komen en er werd dan ook in hoofde van beiden een ontvankelijk verzoekschrift ingesteld. Zeer ondergeschikt: er werd alvast een ontvankelijk verzoekschrift ingediend voor de stad Aalst.***

*...*

In de wederantwoordnota werpt de verzoekende partij op:

*“ ...*

*Verzoeker stelt vast dat enkel Stad Aalst een verzoek tot tussenkomst heeft neergelegd.*

*De eerste tussenkomen partij meent dat dit louter een materiële vergissing betreft. Dit is een brug te ver.*

*...*

*Het verzoek tot tussenkomst werd ingediend namens de **stad Aalst**.*

*In haar toelichtende nota stelt eerste tussenkomen partij dat tevens het college van burgemeester en schepenen van de Stad Aalst als tussenkomen partij moet worden aangemerkt.*

*Verzoeker heeft dit zo niet begrepen, evenals Uw Raad (cfr. het schorsingsarrest) aangezien enkel de Stad Aalst ad nominatum wordt vermeld.*

*Verzoeker ziet dan ook niet in hoe een en ander op een materiële vergissing kan berusten.*

*De tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen als afzonderlijke tussenkomen partij is manifest onontvankelijk bij gebreke aan een (tijdig) verzoek tot tussenkomst overeenkomstig art. 4.8.19 VCRO (oud).*

*Het uitgangspunt voor de beoordeling van een ontvankelijk verzoek tot tussenkomst blijft het verzoek tot tussenkomst zelf. Art. 4.8.19. §1 VCRO vermeldt uitdrukkelijk dat elke verzoekende partij haar naam en hoedanigheid moet vermelden. Het verzoek tot tussenkomst bevat als verzoeker 'Stad Aalst' zodat Stad Aalst de verzoeker in tussenkomst is en niet het college van burgemeester en schepenen.*

*Bijgevolg kan Stad Aalst zich niet beroepen op art. 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO juncto art. 4.8.19, §1 VCRO aangezien Stad Aalst niet als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan kan worden beschouwd.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de vermelde beschikking van 18 oktober 2012 werd de aandacht van de eerste tussenkomende partij onder meer gevestigd op een schijnbare tegenstrijdigheid tussen de vermelding in de aanhef van “de stad Aalst” als tussenkomende partij en de uiteenzetting van het belang waarin wordt gesteld dat de eerste tussenkomende “de vergunningverlenende overheid (is) in eerste aanleg”. In dezelfde beschikking wordt deze tussenkomende partij uitgenodigd om daaromtrent een toelichting te geven. In de toelichtende nota stelt de eerste tussenkomende partij dat zowel de stad Aalst als het college van burgemeester en schepenen als tussenkomende partijen moeten beschouwd worden. Dit standpunt verschilt dan weer van het standpunt dat op de schorsingszitting door de eerste tussenkomende partij is ingenomen, met name dat de eerste tussenkomende partij deze is zoals vermeld in het verzoekschrift, met dien verstande dat de stad Aalst tussenkomt op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO, thans artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De duidelijke vermelding in het verzoekschrift van de stad Aalst als tussenkomende partij laat niet toe om tevens het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst als tussenkomende partij te beschouwen. Overigens is slechts een rolrecht betaald voor één tussenkomende partij, zodat het standpunt van de eerste tussenkomende partij in de toelichtende nota daarmee niet te rijmen valt en overigens, zoals hierboven reeds vastgesteld, ook afwijkt van het standpunt dat is ingenomen op de schorsingszitting.

Niet de stad Aalst, maar wel het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst, is het vergunningverlenend orgaan in eerste administratieve aanleg, zodat de uiteenzetting in het verzoekschrift onder de titel “tussenkomende partij beschikt over het vereiste belang”, met name een belang als “vergunningverlenende overheid in eerste aanleg” niet kan aangenomen worden.

3.

3.1

Blijft dan enkel nog de vraag of de eerste tussenkomende partij kan gevolgd worden in haar standpunt dat een stad op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO (thans artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO) een voldoende eigen belang kan doen gelden ter verdediging van haar stedenbouwkundig beleid en de vermelding in het verzoekschrift dat “tussenkomende partij een stadsinbreidingsproject i woongebied genegen is” afdoende is als omschrijving van het belang van de eerste tussenkomende partij.

3.2

Artikel 4.8.21, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid in de zaak kan tussen komen.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:  
(...)”*

*3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;  
(...)”*

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker of tussenkomende partij die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

De omvang van het gerechtelijk debat ten aanzien van het belang van een verzoekende of tussenkomende partij wordt bepaald door de omschrijving ervan in het verzoekschrift. Met een aanvullende of gewijzigde omschrijving van het belang in latere procedurestukken kan derhalve geen rekening worden gehouden.

### 3.3

De passus in het verzoekschrift dat de eerste tussenkomende partij viseert om haar belang op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO aan te tonen, betreft argumentatie “over het vierde middel” waarbij deze tussenkomende partij de bijkomende verkeersimpact van het aangevraagde relateert aan het gegeven dat zij “een stadsinbreidingsproject in woongebied genegen is”.

Nog daargelaten de vraag of de vermelde passus het belang zou aantonen van de eerste tussenkomende partij, gegeven het feit dat deze passus als omschrijving van het belang radicaal afwijkt van de uiteenzetting onder titel in het verzoekschrift die uitdrukkelijk betrekking heeft op de omschrijving van het belang, moet vastgesteld worden dat in de concrete omstandigheden van de zaak een loutere vermelding dat men een stadsinbreidingsproject genegen is, niet kan volstaan als omschrijving van het belang van de eerste tussenkomende partij.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad AALST is onontvankelijk.

### 2.

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 8 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De verzoekende partij tot tussenkomst is de aanvrager van de vergunning en heeft aan de Raad een afschrift haar actueel geldende statuten bezorgd en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om in rechte op te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van ■■■■■ is ontvankelijk.

### III. FEITEN

1.

Op 13 juli 2009 besluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst om aan de tweede tussenkomende partij een verkavelingsvergunning te verlenen voor een terrein gelegen te [REDACTED], op percelen kadastraal bekend [REDACTED]

De aanvraag beoogt de verkaveling van een terrein in 15 loten, waarvan 3 eengezinswoningen in gesloten bebouwing en 12 eengezinswoningen in halfopen bebouwing (met de mogelijkheid tot samenvoegen van de loten 8 tot en met 15).

Onder meer de verzoekende partij vordert voor de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de vermelde verkavelingsvergunning en van het besluit van 28 april 2009 van de gemeenteraad van de stad Aalst houdende goedkeuring onder voorwaarden van het ontwerp voor de uitvoering van de verkeersweg en riolerings- en uitrustingswerken. Bij arrest nr. 207.289 van 10 september 2010 wordt de vordering tot schorsing verworpen. Bij arrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 wordt de vordering tot vernietiging, wegens laattijdig, verworpen.

2.

Op 23 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van twee aaneengesloten woningen”.

De aanvraag betreft de loten 8 en 9 van de verkaveling en beoogt de oprichting van een eengezinswoning op elk van de loten.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003, waarin echter niet is voorzien in een specifieke bestemming voor de betrokken percelen.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, maar gaf niettemin aanleiding tot een bezwaarschrift, onder meer uitgaande van de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 5 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bespreking bezwaren :

Procedure: Met arrest nr. 217.915 heeft de Raad van State het vernietigingsberoep verworpen tegen het besluit van 28 april 2009 houdende goedkeuring onder voorwaarden van het ontwerp voor de uitvoering van de verkeersweg en de rioleringen uitrustingswerken binnen de verkaveling gelegen te [REDACTED], aan de [REDACTED], alsmede tegen het besluit van 13 juli 2009 houdende afgifte van de verkavelingsvergunning. Daardoor komt dit bezwaar te vervallen. Enkel volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het voeren van een vernietigingsprocedure voor de Raad van State geen afbreuk doet aan de uitvoerbaarheid van de bestreden verkavelingsvergunning.



1. Natuurtoets: Hier wordt verwezen naar het aangenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009 (bespreking bezwaarschrift 4) : "De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied en mogen dus bebouwd worden. Het gebied is dus geen groenzone en dient als dusdanig ook niet in de huidige staat te worden bewaard."

De omstandigheid dat het perceel als biologisch waardevol wordt gekwalificeerd impliceert niet dat dit woongebied niet kan aangesneden worden. Van een stand still-verplichting is geen sprake. De biologische waarden van het terrein zijn niet zodanig hoog dat zij de bebouwing van de terreinen kunnen verhinderen, conform hun planologische bestemming. Verder kan gewezen worden op het advies van het auditoraat voorafgaandelijk het arrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 waarbij er wordt op gewezen dat artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud zoals het door de bezwaarindieners werd opgeworpen voor de Raad van State, niet van toepassing is op de vergunningverlenende overheid. Tenslotte wordt benadrukt dat de toelating tot aanleg van de wegenis en de verkavelingsvergunning definitief geworden zijn, zodat de bijkomende impact door de huidige vergunningsaanvraag op de natuurwaarden zeker niet mag overschat worden.

2. Watertoets: Hier wordt eveneens verwezen naar het aangenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009 (bespreking bezwaarschrift 3): " Het is vanzelfsprekend dat wanneer men een binnengebied wil aansnijden dat waterziek is, men bijzondere maatregelen zal moeten treffen om verdere wateroverlast te vermijden. Wat betreft de watertoets, dient vermeld dat het voorliggende project niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Bij de realisatie dienen de verkavelaar en de bouwheren ervoor zorg te dragen dat in de eerste plaats geen bijkomende wateroverlast ontstaat voor de omwonenden en dat hun eigen patrimonium gevrijwaard blijft. Dit kan o.a. door gebruik te maken van infiltratie, opvang en hergebruik van het hemelwater en gebruik van waterdoorlatende materialen."

Uit de plannen kan niet afgeleid worden dat er sprake is van een terreinophoging in die mate dat de woningen 60 à 105 cm hoger zouden komen te liggen dan de omliggende kavels met woningen. De weergegeven terreinprofielen ten opzichte van de huidige terreinprofielen houden slechts een beperkte verhoging in die niet ongewoon is en die de kavels laat aansluiten op het straatniveau. Tevens voldoen de beoogde vloerpasniveaus aan de voorschriften opgelegd in de verkavelingsvergunning.

Opnieuw mag worden gewezen op het niet-schorsingsarrest van de Raad van State nr. 207.289 van 10 september 2010 aangaande het beroep tegen de toelating voor de wegeniswerken en de verkavelingsvergunning. In het niet-schorsingsarrest is het volgende te lezen:

"(...) De verzoekende partijen tonen niet aan dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast voor wat betreft hun percelen. Uit het feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zou worden, kan nog niet worden afgeleid dat er na de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen. De verzoekende partijen brengen geen nader bewijsmateriaal aan met betrekking tot een dergelijke wateroverlast in de huidige toestand, terwijl de bestreden beslissing in de tweede zaak als voorwaarde ondermeer de naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater

oplegt, alsook "alle maatregelen (...) om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast."

Ook in het auditoraatsverslag van 27 oktober 2011, voorafgaandelijk aan het niet-vernietigingsarrest nr. 217.915 van 13 februari 2012 wordt een vergelijkbare klacht van de bezwaarindieners verworpen. Er wordt verwezen naar de bijzondere maatregelen in de verkavelingsvergunning om wateroverlast te vermijden.

Uit een plaatsbezoek van 15-02-2012 is gebleken dat het terrein een slecht infiltrerende ondergrond bevat en dat het regenwater blijft staan op het terrein. Dit valt tevens te concluderen uit het toegevoegde beproevingsverslag van het grondonderzoek. Vandaar dat in huidige vergunning bijkomende maatregelen worden opgelegd bij wege van bijzondere voorwaarden, die van die aard zijn om wateroverlast te vermijden.

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De nieuwbouw behelst de invulling van 2 loten met 2 halfopen eengezinswoningen.

De woningen omvatten 2 bouwlagen onder hellend dak (30°) met een dakoversteek rondom rond. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,10m.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping bedraagt 10,60m voor de woning op lot 8 ( telkens gemeten vanaf de voorgevellijn). De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,40m en op verdieping 10,60m m voor de woning op lot 9 ( telkens gemeten vanaf de voorgevellijn). De achterbouw van de woning op lot 9 wordt afgewerkt met een plat dak.

De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen ten minste 3m.

De woningen worden elk voorzien van een garage in het hoofdgebouw.

Achteraan de woningen wordt de mogelijkheid aangegeven voor het aanleggen van een terras. Deze worden door middel van tuinmuren ( h:1,80m, diepte:2,5m) van elkaar gescheiden.

De woningen worden opgetrokken in traditioneel metselwerk en vormen samen een esthetisch geheel.<sup>1</sup>

Het ontwerp is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 13-07-2009 (referte 5.00/41002/2218.3).

De voorgestelde inplanting voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

Er diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden.

Er werd evenwel een bezwaarschrift ingediend dat deels gegrond bleek.

Het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 17-02-2012 is voorwaardelijk gunstig. De voorgestelde hemelwaterafvoer en infiltratievoorzieningen voldoen aan de voorschriften. Gezien de hoge grondwaterstanden en de wateroverlast in de aanpalende tuinen is het echter aangewezen om een gesloten buffer te plaatsen en de noodoverloop niet via de tuinen, doch ook op de RWA leiding aan te sluiten. De buffer dient een volume van 5m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup> dakoppervlakte te hebben. Alle installaties worden op de werf gekeurd.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet vereist gelet op de ligging in een niet-vervallen verkaveling (zie toepassing art 2 § 2 van het BVR van 05-05-2000 en wijzigingen betreffende de vrijstelling van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar).

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

*Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.*

#### **Watertoets**

*Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Voorts wordt gewezen op de weerlegging van het derde bezwaar en op de bijzondere voorwaarden opgelegd in deze stedenbouwkundig vergunning.*

#### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

*Niet van toepassing.*

#### **Algemene conclusie**

*De aanvraag is voor vergunning vatbaar.*

***De noodoverloop naar de tuinen wordt uitgesloten uit de vergunning. De infiltratiekisten worden uitgesloten uit de vergunning.***

*...*

#### **Voorwaarden**

*De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt gevolgd te worden.*

*Het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 17-02-2012 dient stipt gevolgd te worden.*

*Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast in de aanpalende tuinen dient een gesloten buffer geplaatst te worden ( in plaats van infiltratiekisten) met een volume van 5m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup> dakoppervlakte.*

***De noodoverloop naar de tuinen wordt uitgesloten uit de vergunning.***

***De infiltratiekisten worden uitgesloten uit de vergunning.***

*De noodoverloop dient aangesloten te worden op de regenwaterafvoerleiding. De terrassen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.*

*De bouwheer dient alle nodige maatregelen te nemen om wateroverlast naar de aanpalenden te voorkomen.*

*De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de verkavelingsvergunning van 1307-2009 (referte 5.00/41002/2218.3) dienen stipt gevolgd te worden.*

*..."*

De verzoekende partij tekent samen met enkele andere buurtbewoners tegen deze beslissing op 28 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 21 juni 2012 om het beroep te verwerpen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 2.5.1 De watertoets

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

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Per woning wordt een hemelwaterput van 5000 liter geplaatst met hergebruik voor buitenkraan, wasmachine en toilet.*

*De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op infiltratiekisten met overloop in de tuin.*

*Omwille van de hoge grondwaterstand en de reeds aanwezige wateroverlast in de aanpalende tuinen is het echter wenselijk met een gesloten buffer en noodoverloop naar de riolering te werken i.p.v. infiltratiekisten met overloop naar de tuin, zoals opgenomen in het advies van de dienst openbare werken. De buffer dient een volume van 5m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup> dakoppervlakte te hebben.*

*Indien aan voormelde voorwaarde wordt voldaan, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan, mits het opleggen van een bijkomende voorwaarde.*

*In zijn beroepschrift stelt appellant dat de opgelegde voorwaarde een essentiële wijziging van de plannen betreft. Echter, conform de gewestelijke hemelwaterverordening voldoet de plaatsing van een hemelwaterput van 7000 liter reeds aan de voorschriften. Het aansluiten van deze hemelwaterput op een infiltratie- of buffervoorziening is een bijkomende maatregel die wordt genomen doch volgens de hemelwaterverordening niet noodzakelijk is om aan de watertoets te voldoen. Bijgevolg kan de voorwaarde om in plaats van een infiltratievoorziening een buffer te voorzien, niet als essentieel worden bestempeld, aangezien deze voorziening strikt genomen niet vereist is.*

*Het arrest van de Raad van State van 1 juni 2011 waarnaar appellanten verwijzen, is evenmin relevant, aangezien de kwestie aldaar betrekking heeft op een perceel gelegen in overstromingsgevoelig gebied en valleigebied.*

#### 2.5.2 De juridische aspecten

*De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de op 13 juli 2009 goedgekeurde, niet- vervallen verkaveling.*

#### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 2 gekoppelde eengezinswoningen, gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Artikel 4.3.1.§2 van de codex stelt:*

*"De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1°*

*2°...*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°,*

*behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

*De in het beroepsschrift aangehaalde bezwaren werden reeds ingeroepen bij de procedurele behandeling van de verkavelingsaanvraag. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren ten gronde behandeld en bijkomende bijzondere voorwaarden opgelegd met betrekking tot de aspecten van een goede ruimtelijke ordening, waaronder de verplichting tot inpandige garage, architecturale eenheid per bouwblok, diepte tuinzone, ontbossing, waterproblematiek, etc. Bovendien werden de vermeende aspecten van hinder en nadelen welke appellanten oproepen reeds inhoudelijk door de Raad van State in haar arrest van 10 september 2010 beoordeeld en weerlegd.*

*Bijgevolg worden de verkavelingsvoorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.*

*Met betrekking tot de natuurtoets dient opgemerkt dat op 19 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het ontbossen en rooien van de bomen op het terrein voor het bouwrijp maken van het perceel, Tegen deze vergunning zijn appellanten niet in beroep gegaan.*

*Door het rooien van de aanwezige bomen en het aanleggen van de wegenis, zijn de natuurwaarden volgens de biologische waarderingskaart niet langer correct en dermate afgezwakt dat bebouwing omwille van de natuur moeilijk*

*kan tegengehouden worden, temeer gezien de ligging in volwaardig woongebied. Appellanten kunnen geen aanspraak maken op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige green op dat terrein.*

## **2.6 Conclusie**

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing van 5 maart 2012.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 26 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 13 augustus 2012, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen:

“  
...

*Aangezien verzoekende partij woont op een perceel dat in de onmiddellijke omgeving is gelegen van de percelen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning verleend werd (stukken 5, 6 en 7), beschikt hij ontegensprekelijk over het rechtens vereiste belang om onderhavig verzoekschrift bij Uw Raad in te dienen.*

...”

Onder de titel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” zet de verzoekende partij bovendien uiteen dat ze wateroverlast vreest ten gevolge van de bestreden beslissing om reden dat de bouwplaats “watergevoelig” is en er bovendien een ophoging wordt voorzien. Daarenboven zou de uitvoering van de bestreden beslissing tot gevolg hebben dat een biologisch waardevol gebied wordt aangetast.

De tweede tussenkomende partij werpt op:

“  
...

*In voorliggende kwestie heeft de Raad van State zich reeds uitdrukkelijk omtrent de door de verzoekende partij vermeende hinder uitgesproken.*

*De Raad van State heeft in haar arrest van 10 september 2010 geoordeeld (stuk 11 van tussenkomende partij) :*

...

*Zodoende heeft de Raad van State reeds op vaststaande en niet meer betwistbare vastgesteld :*

- *dat verzoekende partij geen aanspraak kan maken op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het aanwezige groen op dat terrein ;*
- *dat verzoekende partij niet aantoont dat de realisatie van de vergunde verkaveling zal leiden tot wateroverlast wat betreft zijn perceel. Uit het feit dat er op het betrokken terrein een natuurlijke vijver aanwezig is die gedempt zal worden, kan nog niet worden afgeleid dat erna de realisatie van de vergunde verkaveling wateroverlast zal zijn voor de naburige percelen.*

*De beslissing van de Gemeenteraad stelt als voorwaarde onder meer de naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater, alsook “alle maatregelen om de goede waterhuishouding van het gebied te waarborgen en de aangelanden te vrijwaren van enige schade of overlast”.*

- *dat de beslissing van het College geen specifieke voorschriften zou bevatten met betrekking tot de afmetingen en de bouwlagen van de nieuwe woningen in de verkaveling, hieruit niet kan worden afgeleid dat de privacy en de lichtinval op de percelen van de verzoekende partij in het gedrang komt.*

*De vermeende aspecten van hinder en nadelen welke verzoekende partij thans opnieuw naar voor brengt om de thans afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen aan te vechten, zijn reeds inhoudelijk door de Raad van State ontmoet geworden en niet aanvaard geworden.*

*Aan verzoekende partij is het derhalve niet toegelaten om thans deze zelfde reden nog eens bij de Deputatie in te roepen, op gevaar af het erga omnes karakter van het arrest van 10 september 2010 van de Raad van State te schenden.*

*Het gezag van gewijsde erga omnes van een arrest van de Raad van State houdt in dat het beslechte rechtspunt niet opnieuw in vraag kan worden gesteld, waarbij niet enkel rekening dient te worden gehouden met het beschikkend gedeelte van het arrest, maar ook met de overwegingen die er de noodzakelijke en onlosmakelijke ondersteuning voor vormen (cfr R.v.St., 17 juli 2007, nr. 173.570, inzake [REDACTED]).*

*Aangezien verzoekende partij geen andere hinder en nadelen aanvoert dan deze welke hij reeds in het kader van de verkavelingsvergunning en aangaande wegenis ten aanzien van de Raad van State heeft laten gelden, komt de beoordeling van de Raad van State terzake op de voorgrond, en dient derhalve noodzakelijkerwijze te worden vastgesteld, dat van de realisatie van de betreffende verkaveling door tussenkomende partij geen zodanige hinder en nadelen uitgaat, dat verzoekende partij van een belang zou getuigen om de op de geldende verkavelingsvergunning geënte stedenbouwkundige vergunning te vernietigen.*

*In het licht van artikel 4.7.21 § 2 VCRO is het tegen de betreffende stedenbouwkundige vergunning ingestelde beroep dan ook onontvankelijk.*

*...*

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*Vooreerst willen verzoekers opmerken dat de opgeworpen excepties onontvankelijk zijn. Uw Raad heeft in een recent arrest geoordeeld dat de tussenkomende partij in principe het belang van verzoeker niet langer kunnen betwisten voor Uw Raad wanneer de deputatie het belang van verzoeker in het kader van diens administratief beroep zonder meer heeft aanvaard:*

*...*

*Inderdaad, Uw Raad heeft aangegeven dat het stigma 'belanghebbende' in essentie op dezelfde wijze wordt omschrijven voor wat betreft de administratieve beroepsprocedure als voor de procedure voor Uw Raad, zodat ipso facto eenzelfde invulling kan worden gegeven aan de notie 'belanghebbende'.*

*Uit de stukken blijkt dat het belang van verzoeker voor Uw Raad des te uitgebreider werd uiteengezet dan in het kader van de administratieve beroepsprocedure.*

*Immers, wijst verzoeker erop dat voor de beoordeling van de mogelijke hinder en nadelen, Uw Raad kan putten uit het gehele verzoekschrift, waaronder de uiteenzetting omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Verzoeker verwijst dan ook naar zijn volledige verzoekschrift waarin de mogelijke nadelen uitvoerig worden besproken, onder meer onder punt 5 'Moeilijk te herstellen ernstig nadeel'.*

*Vervolgens wenst verzoeker erop te wijzen dat de Raad van State zelf heeft aangewezen dat het gezag van gewijsde van een arrest houdende de verwerping van*

*een schorsing niet speelt tegen een andere beslissing ook al gaat het om dezelfde middelen*

*Het betoog van tweede tussenkomende partij kan derhalve niet gevolgd worden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Zoals reeds vastgesteld bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij, volgt uit artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO en artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad. Het gegeven dat een partij werd toegelaten tot de administratieve beroepsprocedure doet geen afbreuk aan de vereisten die worden bepaald in de aangehaalde artikelen.

Het komt aan een verzoekende partij toe om in haar omschrijving in het verzoekschrift haar belang in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk te maken.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing aanleiding is geweest voor een plaatsbezoek op 15 februari 2012 en dat daaruit “is gebleken dat het terrein een slecht infiltrerende ondergrond bevat en dat het regenwater blijft staan op het terrein” en dat dit “tevens (valt) te concluderen uit het toegevoegde beproevingsverslag van het grondonderzoek”.

In het licht van deze gegevens en rekening houdend met het feit dat de verzoekende partij in de onmiddellijke omgeving woont van de bouwpercelen, maakt de verzoekende partij in haar uiteenzettingen haar vrees voor wateroverlast ten gevolge van de bestreden beslissing aannemelijk. De verzoekende partij ontwikkelt ter zake overigens ook argumentatie onder de uiteenzetting van haar middelen. Ze toont derhalve aan een belang te hebben om een beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Of de vrees van de verzoekende partij al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partij ter zake ontwikkelt al dan niet ontvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift hinder en nadelen omschrijft die ze ten gronde ter beoordeling wil voorleggen door middel van haar beroep.

De verwijzing naar het arrest van de Raad van State, waarin de vordering tot schorsing van de eerder verleende verkavelingsvergunning werd verworpen, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. Niet alleen heeft dit arrest geen betrekking op het bestreden besluit, maar het situeert zich bovendien vóór het plaatsbezoek dat hiervoor werd vermeld.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.



## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

### Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

*Dat conform de voorliggende aanvraag heden een ondergrondse infiltratie inrichting met noodoverloop naar de tuin is voorzien. Dit betreft type C, eerste alinea uit het Aalsters reglement op de rioolaansluitingen waarvan kopie als stuk 4 toegevoegd. Een buffercapaciteit van minimaal 2,5 m<sup>3</sup> is in dit systeem verplicht.*

*Dat door de opgelegde voorwaarden (schrapping infiltratie met noodoverloop tuin) in het besluit van 5 maart 2012 er plotseling wordt voorzien in type C, tweede alinea uit datzelfde Aalsters reglement (ref stuk 4) waar een gesloten buffer is verplicht met overloop naar riolering. Hier is een minimale buffercapaciteit van 5 m<sup>3</sup> verplicht.*

*Het blijkt duidelijk dat door de opgelegde voorwaarden in het bestreden besluit middels opleg van een totaal ander hemelwaterbergings-en afvoersysteem, er geen sprake kan zijn dat deze wijzigingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

*Zeker niet nu het CBS Aalst door een plaatsbezoek op 15/02/2012 duidelijk heeft gezien dat er een infiltratieprobleem is op de bewuste gronden, zijnde een vaststelling die beroepers reeds van in den beginne hebben geuit en geopperd.*

*Pas nu en voor de eerste maal wordt duidelijk dat de stad Aalst de waterproblematiek erkent!!, zoals gesteld onder de weerlegging van bezwaar nr 3 uit het bestreden besluit:*

*"Uit een plaatsbezoek van 15-02-2012 is gebleken dat het terrein een slecht infiltrerende ondergrond bevat en dat regenwater blijft staan op het terrein.*

*Nu de overheid eindelijk beseft dat de bouwplaats een ernstige waterproblematiek kent, wordt met een strenger (5 m<sup>3</sup> buffer in plaats van 2,5 m<sup>3</sup> voorheen) en totaal ander hemelwaterbergings-en afvoersysteem (overloop naar riolering en niet naar tuinen) dan voorzien in de initiële aanvraag een essentiële wijziging aan de aanvraag doorgevoerd.*

*De Raad van State past in haar rechtspraak eenzelfde oordeel toe, zoals onder meer in haar recent arrest nr. 213.629 van 1 juni 2011 in de zaak A. 194.929/X-14.488 [REDACTED] alwaar duidelijk wordt gesteld.:*

...

*Dat in casu een nieuw hemelwaterbergings-en afvoerplan dient opgemaakt te worden, wat heden een legaliteitsprobleem oplevert door de schending met artikel 4.3.1 VCRO die stelt dat enkel bijkomstigheden bij bijzondere voorwaarde kunnen opgelegd worden.*

*Zoals reeds aangehaald, kan door de waterproblematiek van de bouwplaats (die overigens wordt erkend) niet worden besloten dat de toepassing van een ander strenger hemelwatersysteem een bijkomstigheid zou uitmaken, zeker niet nu dit opgelegde systeem er voor zorgt dat de vergunning enkel en alleen hierdoor kan worden verleend.*

*Deze wettigheidskritiek werd ook reeds met zoveel woorden opgeworpen door verzoekende partij in de administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij (stuk 10).*

*Echter, verwerende partij weerlegt in het bestreden besluit het bezwaar als volgt :*

*...*

*De betreffende wijziging blijkt wel degelijk een voorwaarde te zijn geweest om de aanvraag vergunbaar te maken, gelet op de bijzondere waterproblematiek waarmee op de bouwplaats wordt gekampt (stuk 1, p. 5) :*

*...*

*Het bestreden besluit is genomen met schending van artikel 4.3.1 VCRO.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*" ...*

*Het bestreden besluit herneemt de voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen oplegde in haar besluit van 5 maart 2012:*

*"Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast in de aanpalende tuinen dient een gesloten buffer geplaatst te worden (in plaats van infiltratiekisten) met een volume van 5m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup> dakoppervlakte.*

*De noodoverloop naar de tuinen wordt uitgesloten uit de vergunning.*

*De infiltratiekisten worden uitgesloten uit de vergunning.*

*De noodoverloop dient aangesloten te worden op de regenwaterafvoerleiding".*

*Op de goedgekeurde bouwplannen werden de noodoverloop en de infiltratiekisten geschrapt.*

*Het opleggen van de voorwaarde omtrent de gesloten buffer vloeit voort uit het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 17 februari 2012 en heeft tot doel wateroverlast te vermijden. De bouwheer heeft conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening de plaatsing van de hemelwaterputten duidelijk en correct op de bouwplannen aangegeven. De opgelegde voorwaarde heeft bijgevolg zeker niet tot doel "om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen". De opgelegde voorwaarde houdt bijgevolg geen schending van artikel 4.3.1 VCRO in.*

*Het schrappen van de noodoverloop en de infiltratiekisten die bijkomend op de bouwplannen ingetekend werden, heeft slechts een beperkte aanpassing van de plannen tot gevolg. Het is immers duidelijk dat deze schrapping de bouwplannen op zich niet wezenlijk wijzigen, zoals dat bijvoorbeeld wel het geval is bij een wijziging van de inplantingsplaats van een woning of de herwerking van het architecturaal concept van een gebouw. Die schrapping is evenmin nodig om aan de wettelijke normen terzake tegemoet te komen, maar wordt in casu als 'wenselijk' beoordeeld in het licht van de watertoets. Het is niet omdat de overheid geen vergunning wenst af te leveren zonder het opleggen van voorwaarden, dat die voorwaarden ook meteen als essentieel beschouwd moeten worden. Ook de schrapping op de plannen houdt bijgevolg geen schending van artikel 4.3.1 VCRO in.*

*..."*

De tweede tussenkomenende partij stelt:

*" ....*

*Het voorwerp van de wijziging is uitsluitend technisch van aard, en volgt uit het Aalsters reglement op de rioolaansluitingen van juni 2008 (cfr stuk 20 van tussenkomende partij).*

*Uit de uit het reglement volgende “principetekeningen installaties voor hergebruik en infiltratie van hemelwater” volgt concreet dat de onderscheiden situaties planmatig quasi geen verschillen in zich houden.*

*De voorziene scenario's zijn mathematisch opgebouwd en in bepaalde gevallen wordt een dubbele bergingscapaciteit – 5 m<sup>3</sup> in plaats van 2,5 m<sup>3</sup> - voorgeschreven : een gesloten buffer van 5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> dakoppervlakte betekent concreet de plaatsing van een ondergrondse regenwaterput van minimum 5.000 liter wateropvang. Bij een dakoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> betekent dit een regenput van 10.000 liter, bij een dakoppervlakte van 300 m<sup>2</sup> een regenput van 15.000 liter.*

*Deze regenwaterputten worden ondergronds geplaatst, en zijn voor geen enkele bewoner of omwonende zichtbaar.*

17.

*Terzake voorziet het besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is (zogenaamde Vrijstellingsbesluit, in werking getreden op 1 december 2010, in artikel 2, 1° :*

...

*In het bijgaande verslag aan de Koning staan als voorbeelden opgesomd :*

*Met gebruikelijke ondergrondse constructies worden onder andere bedoeld: **hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, brandstoftanks, warmtepompinstallaties, huisaansluitingen op nutsvoorzieningen, ... Kelders, ondergrondse garages en andere beloopbare ruimtes vallen niet onder deze bepaling.*

*Aldus heeft de door het CBS van de STAD AALST opgelegde voorwaarde betrekking op een principieel van iedere vergunningsplicht vrijgestelde constructie.*

*Alles gebeurt ondergronds, en is aldus binnen het Vrijstellingsbesluit begrepen.*

*Gezien geen stedenbouwkundige vergunning is vereist voor het aanbrengen van hemelwaterputten, dienen deze dan ook principieel ook niet op plannen te worden voorzien, welke enkel voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dienen te worden opgemaakt en bij vergunningsverlenende overheden moeten worden ingediend.*

*Deze vrijstelling geldt ook in voorliggend geval, aangezien het CBS van de STAD AALST ervan uitging dat de aangevraagde woningen op zich voor vergunning in aanmerking komen - in voorliggend geval verhindert het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning niet - , doch overeenkomstig het toepasselijk Aalsters reglement dienaangaande bepaalde voorwaarden bijkomend konden worden opgelegd.*

*Er is aldus sprake van een vergunde woning, waaraan het CBS vervolgens een voorwaarde heeft gekoppeld dewelke de goede plaatselijke aanleg ten goede komt.*

*Enige schending van artikel 4.3.1 § 1 VCRO ligt dan ook geenszins voor.*

18.

*Zelfs indien door het CBS van de STAD AALST opgelegde voorwaarde planmatig dient te worden voorzien, dan nog is het wijzigen van het ondergronds bergingsvolume voor hemelwater - 5 m<sup>3</sup> in plaats van 2,5 m<sup>3</sup> en met een wijziging van de afvoer in geval van overloop - wel degelijk een wijziging van bijkomstige aard.*

*Daarbij komt het er op neer dat als essentiële wijzigingen worden beschouwd, deze welke niet mogelijk zijn zonder dat een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden.*

...

*Het voorzien van een hemelwaterput met noodoverloop naar de riolering is van eenzelfde aard als waterzuiveringsinstallatie met afvoersysteem, en dient bijgevolg wel degelijk als bijkomstig te worden aanzien, zodat het CBS van de STAD AALST zeer zeker gerechtigd was om in de gestelde voorwaarde te voorzien, en deze door de Deputatie kon worden overgenomen.*

*Dit is terecht door de Deputatie besloten geworden :*

...

19.

*Verzoekende partij kan aldus geenszins worden gevolgd, alwaar deze stelt dat het opgelegde systeem er zou hebben voor gezorgd dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning enkel en alleen hierdoor kon worden verleend.*

*De aangevraagde woningen kwamen wel degelijk op zich voor vergunning in aanmerking, aangezien het CBS van de STAD AALST kwam vast te stellen dat het bouwterrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied, zodat artikel 4.3.1 § 1, 4° VCRO geenszins van toepassing is.*

*In het licht van de aangenomen bodemgesteldheid is dan bijkomend in functie van het Aalsters reglement op de rioleringen een verzwaarde verplichting aangaande de bergingscapaciteit van hemelwater en een aangepast overloopsysteem voorgeschreven geworden.*

*Het College heeft dit uitdrukkelijk met zoveel woorden gezegd en bedoeld :*

*../.. Vandaar dat in de huidige vergunning **bijkomende** maatregelen worden opgelegd bij wege van bijzondere voorwaarden../..*

*Dit met het oog op het bekomen van een goede plaatselijke aanleg, welke kan worden gewaarborgd door het opleggen van bijkomende voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen (artikel 4.3.1 § 1 in fine VCRO).*

*De vergunbaarheid van de aangevraagde woningen is nimmer ter discussie gesteld geworden, zodat de opgelegde voorwaarde wel degelijk binnen de omschrijving van artikel 4.3.1 § 1 in fine VCRO valt.*

20.

*Het arrest van de Raad van State van 1 juni 2011, zoals door verzoekende partij geciteerd, is dienaangaande geenszins van overeenkomstige toepassing.*

*De kwestie aldaar heeft immers betrekking op een perceel gelegen in overstromingsgevoelig en valleigebeid, zijnde aldus gebieden waarin het Vrijstellingsbesluit geen toepassing kan vinden (ruimtelijk kwetsbaar gebied).*

*Zodoende waren de aldaar doorgevoerde aanpassingen aan het rioleringsplan in se vergunningsplichtig, en bovendien dateerde de verleende vergunning van voor de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit van 16 juli 2010.*

*Daarnaast was in de betreffende zaak een advies van de milieuambtenaar voorhanden, stellende dat de watertoets slechts positief kon worden beoordeeld mits voldaan aan de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening met betrekking tot infiltratievoorzieningen.*

*In voorliggend geval is nimmer vastgesteld geworden dat de door verzoekster in tussenkomst ingediende plannen de watertoets niet konden doorstaan, doch kwamen de aangevraagde woningen op zich wel degelijk voor vergunning in aanmerking, en werd enkel in bijkomende maatregelen voorzien, zonder dewelke het dossier op zich evenwel blijvend voor vergunning in aanmerking kwam.*

*Tevens had de aldaar beoordeelde situatie betrekking op een aanvraagdossier waarvoor een openbaar onderzoek was georganiseerd geworden.*

*Dit is in voorliggende zaak niet het geval. Zie de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het CBS van de STAD AALST van 5 maart 2012 : “de aanvraag diende niet openbaar te worden gemaakt”, dit gezien de voorhanden zijnde verkavelingsvergunning.*

*De omstandigheden waarin de wijzigingen aan het riolerings- en funderingsplan met betrekking tot de zaak beoordeeld door de Raad van State hebben plaatsgevonden, zijn dan ook fundamenteel verschillend van de bijkomende maatregelen voorzien door het College van Burgemeester en Schepenen van de STAD AALST ten overstaan van verzoekster tot tussenkomst, zodat het betreffende arrest en de ervan uitgaande draagwijdte dan ook geenszins op voorliggende zaak kan worden betrokken.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Verzoeker ziet niet in hoe dit middel onontvankelijk kan zijn. Ook al indien er zou aangenomen worden dat de vergunningsvoorwaarde werd opgelegd onder impuls van het bezwaar van verzoeker, dan nog neemt dit niet weg dat deze vergunningsvoorwaarde alsnog als wederrechtelijk moet worden aangemerkt. Verzoeker heeft evenzeer belang bij het aanvecht van de wijze waarop zijn bezwaar wordt behandeld.*

*Verzoeker benadrukt dat een aanpassing van de plannen slechts toegelaten is voor zover deze aanpassing betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. De decreetgever heeft de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel benadrukt:*

*"Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast."*

*Verzoeker merkt op dat het arrest Pelckmans van de Raad van State wel degelijk relevant is. Het gegeven dat een aanvraag al dan niet in overstromingsgevoelig of valleigebied ligt, heeft geen invloed op de beoordeling van het 'kennelijk bijkomstig' karakter van de aanpassing. Het kennelijk bijkomstig karakter wordt getoetst aan het aangevraagde zelf, met name het voorwerp.*

*De Raad van State is duidelijk. De aanpassing van een rioleringsplan is geen kennelijke bijkomstigheid.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt dat in de gevallen dat de vergunning moet geweigerd worden omwille van onverenigbaarheid met stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften of de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan 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.

2.

Zoals reeds aangegeven bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij blijkt uit de gegevens van het dossier dat de aanvraag aanleiding heeft gegeven tot een plaatsbezoek van de stedelijke diensten op 15 februari 2012 en dat de conclusie van dit plaatsbezoek en het grondonderzoek dat ermee gepaard ging, is dat de bouwplaats een slecht infiltrerende ondergrond heeft en dat het regenwater blijft staan op het terrein.

Het advies van de stedelijke dienst openbare werken, dat twee dagen na het vermeld plaatsbezoek wordt uitgebracht, luidt als volgt:

*“ ...*

*De voorgestelde hemelwaterafvoer en infiltratievoorzieningen voldoen aan de voorschriften. Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast in de aanpalende tuinen is het echter aangewezen om een gesloten buffer te plaatsen en de noodoverloop niet via de tuinen, doch ook op de RWA leiding aan te sluiten. De buffer dient een volume van 5m<sup>3</sup> per 100m<sup>3</sup> dakoppervlakte te hebben.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst beslist in eerste administratieve aanleg om die reden “in huidige vergunning bijkomende maatregelen” op te leggen “bij wege van bijzondere voorwaarden, die van die aard zijn om wateroverlast te vermijden”. De voorwaarden luiden als volgt:

*“De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-042002) dient stipt gevolgd te worden.*

*Het advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 17-02-2012 dient stipt gevolgd te worden.*

*Gezien de hoge grondwaterstand en de wateroverlast in de aanpalende tuinen dient een gesloten buffer geplaatst te worden ( in plaats van infiltratiekisten) met een volume van 5m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup> dakoppervlakte.*

***De noodoverloop naar de tuinen wordt uitgesloten uit de vergunning.***

***De infiltratiekisten worden uitgesloten uit de vergunning.***

*De noodoverloop dient aangesloten te worden op de regenwaterafvoerleiding. De terrassen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.*

*De bouwheer dient alle nodige maatregelen te nemen om wateroverlast naar de aanpalenden te voorkomen.”*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat omwille van de hoge grondwaterstand en de reeds aanwezige wateroverlast in de aanpalende tuinen het wenselijk is met een gesloten buffer en noodoverloop naar de riolering te werken in plaats van de infiltratiekisten met overloop naar de tuin en dat de buffer een volume van 5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> dakoppervlakte dient te hebben. In het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing wordt gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

In antwoord op de argumentatie in het beroepschrift van de verzoekende partij stelt de verwerende partij dat de opgelegde voorwaarde geen essentiële wijziging van de plannen betreft, om reden dat “conform de gewestelijke hemelwaterverordening (...) de plaatsing van een hemelwaterput van 7000 liter reeds aan de voorschriften (voldoet)”, dat “het aansluiten van deze hemelwaterput op een infiltratie- of buffervoorziening (...) een bijkomende maatregel (is) die wordt genomen doch volgens de hemelwaterverordening niet noodzakelijk is om aan de watertoets te voldoen” en dat “bijgevolg de voorwaarde om in plaats van een infiltratievoorziening een buffer te voorzien, niet als essentieel (kan) worden bestempeld, aangezien deze voorziening strikt genomen niet vereist is”.

3.

Het gegeven dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde geen vereiste is volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, heeft niet tot gevolg dat de opgelegde voorwaarde kan beschouwd worden als “kennelijk bijkomstig”. Of een voorwaarde al dan niet als kennelijk bijkomstig moet beschouwd worden moet beoordeeld worden in het licht van de gegevens van de aanvraag en de bouwplaats.

Uit de gegevens van de zaak zoals vastgesteld onder het vorige randnummer, blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij van oordeel zijn dat bijkomende voorwaarden noodzakelijk zijn om wateroverlast te vermijden. Verder blijkt dat de bouwpercelen reeds momenteel een waterproblematiek kennen, dat de bouwplaats een slecht infiltrerende ondergrond heeft en dat daardoor het regenwater blijft staan op het terrein.

Dat, in het licht van deze gegevens, de beoordeling van de waterproblematiek niet als kennelijk bijkomstig kan worden gezien en daardoor evenmin de voorwaarden die worden opgelegd om aan deze problematiek tegemoet te komen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om *'in voorkomend geval'* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de stad AALST is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2012, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee aaneengesloten eengezinswoningen op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
5. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. 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 terechtzitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ