

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0257 van 26 november 2013  
in de zaak 1213/0619/SA/3/0577

*In zake:* de heer **John BOONE**, wonende te 9630 Zwalm, Heuvelgem 6

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de heer **Guy COENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frédéric CORYN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Fortlaan 77  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 3 december 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een vergunning, onder voorwaarden, verleend voor het verkavelen van een terrein.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9630 Zwalm, Heuvelgem en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummer 518c.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer John BOONE, de verzoekende partij in persoon, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Frédéric CORYN die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De heer Guy COENS verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

### **IV. FEITEN**

1.

Op 23 april 2009 wordt een verkavelingsvergunning met voorwaarden afgeleverd door de verwerende partij, voor het verkavelen van een grond in drie percelen aan de rechtsvoorganger van de tussenkomen de partij. Dit gebeurt nadat beroep is ingesteld door de verkavelaar tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm.

De Raad van State vernietigt deze beslissing bij arrest van 18 januari 2012, na het instellen van een vordering tot schorsing en vernietiging door de verzoekende partij. Op 31 januari 2012 laat de verkavelaar weten afstand te doen van de aanvraag en trekt het beroep in. De verwerende partij neemt kennis van de intrekking van het beroep op 15 maart 2012.

2.

Op 16 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een terrein”*.

De verkaveling is bestemd voor de oprichting van vier ééngezinswoningen van het type open bebouwing op de loten 1 en 4 en van het type halfopen bebouwing op de loten 2 en 3.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde' gelegen in woongebied met landelijk karakter, voor de eerste 50 meter en erna in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 augustus 2013 tot en met 30 augustus 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 6 augustus 2012 een gunstig advies uit.

Belgacom brengt op 8 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Waterlink brengt op 17 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 24 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 3 december 2012 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

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

- *Deze beperkingen hebben geen rechtskracht gezien de Deputatie in zitting van 15 maart 2012 de destijds ingediende verkavelingsaanvraag zonder gevolg heeft gerangschikt na intrekking van het beroep door de verkavelaar. Trouwens de mening is toegedaan dat de voorliggende verkavelingsaanvraag met bijhorende verkavelingsvoorschriften wel degelijk voldoende garanties biedt voor een kwaliteitsvolle inrichting en geen afbreuk doet aan het goede woonklimaat noch aan de ruimtelijke draagkracht van diens omgeving;*
- *Er is geopteerd om van links naar rechts te werken met een vrijstaande woning (lot 1) vervolgens koppelwoningen (loten 2 en 3) vervolgens terug een vrijstaand woning (lot 4). De mening is toegedaan dat het perceel zich wel leent voor ondermeer halfopen bebouwing om volgende redenen:*
  - *De verkaveling voorziet een dichtheid van 16 woningen per ha dus met inbegrip van de twee koppelwoningen, een dichtheid die hier perfect aanvaardbaar is waarbij er voldoende afstanden worden gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen. Trouwens er dient erover te worden gewaakt dat geen al te lage bouwdichtheden worden nagestreefd om niet nutteloos bouwgrond te verspillen. De aanvraag wordt vervolgens op een vrij kwalitatieve wijze opgedeeld (ook wat betreft de koppelwoningen) om ook een maatschappelijke behoefte – kleiner wonen – die ook in dergelijke linten leeft, te lenigen;*
  - *De verkavelingsvoorschriften zijn zo opgemaakt dat het uitzicht van de koppelwoningen moet lijken op één woning: "de aan mekaar gekoppelde*

woningen op de loten 2 en 3 dienen qua materiaal- en kleurgebruik op elkaar afgestemd te zijn, de eerst vergunde woning is hierbij bepalend voor de tweede vergunde woning” + “de kroonlijst van de woningen voor halfopen bebouwing op de loten 2 en 3 dient aan de straat bij elkaar aan te sluiten”;

- Onmiddellijk links kenmerkt zich een woning met een gevelbreedte die groter is dan de gevelbreedte van de koppelwoningen samen;
- De grenzen van de verkaveling zullen worden gekenmerkt door vrijstaande woningen met daartussen dus 2 koppelwoningen. Het eindresultaat is en blijft gericht op eengezinswoningen waarbij elke vorm van meergezinswoningen is uitgesloten;
- ... de mogelijkheid is evenwel open gelaten in de verkavelingsvoorschriften dat de loten 2 en 3 worden samengevoegd in functie van het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning;
- De aanvraag is opgemaakt door een beëdigd landmeter met de vereiste kennis en expertise. De plannen met profielen geven een gedegen oplossing aan het hoogteverschil;
- Is niet van stedenbouwkundige aard en niet relevant op de voorliggende verkavelingsaanvraag. Vooralsnog zal in een later stadium voorwaarden worden opgelegd bij de uiteindelijke stedenbouwkundige aanvragen teneinde huishoudelijke vervuiling tot een minimum te beperken;
- De bebouwbare zones liggen op een achtenswaardige afstand ten aanzien van de bezwaarindiener zijn huis en bijgebouwen en het reliëf blijft achteraan ongewijzigd zodat de kans op landverglidingen dient te worden geminimaliseerd. Niettemin zal er een accent gelegd worden in de verkaveling dat stedenbouwkundige aanvragen met deze problematiek dienen rekening te houden;
- Het verwijderen van een houtkant is niet van stedenbouwkundige aard. Er is geen schadelijk effect op het watersysteem te verwachten, zo blijkt uit het watertoetsinstrument;
- De gracht waarover sprake is geen waterloop van 1<sup>ste</sup>, van 2<sup>de</sup> of van 3<sup>de</sup> categorie waardoor geen afstandsregels van toepassing zijn. Indien machinaal zou worden gereinigd, kan nog altijd worden gereinigd via perceel 552a gezien daar meer plaats voorhanden zal zijn.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 maart 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning, onder voorwaarden, te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 4 bouwlotten. Er werd geopteerd om, van links naar rechts, te werken met een vrijstaande woning op het lot 1, vervolgens met twee koppelwoningen op de loten 2 en 3 en vervolgens terug een vrijstaande woning op het lot 4.

De verschillende loten zijn voldoende ruim en scheppen de mogelijkheid tot het oprichten

van een kwalitatieve woongelegenheid, zodat het perceel zich leent voor zowel vrijstaande als halfopen bebouwingen, waarbij tevens de mogelijkheid tot samenvoeging werd voorzien.

Er worden in de aanvraag voldoende minimale afstanden van minimum 4m gerespecteerd ten aanzien van de uiterste perceelsgrenzen, wat meer dan gangbaar is in de huidige afgeleverde vergunningen. Ook tussen de verschillende loten is een bouwvrije zijdelingse strook met een breedte van 3.50m aanvaardbaar.

De te hanteren bouwtypologie met een maximale kroonlijsthoogte van 4.50m afgewerkt met een in hoofdzaak hellende bedaking is aanvaardbaar in het straatbeeld, dat overwegend bestaat uit laagbouw met één volwaardige bouwlaag. Ook een kroonlijst van 4.50m, kan aanzien worden als één volwaardige bouwlaag en hoeft niet te contrasteren met de omgeving.

De verkavelingsvoorschriften voorzien erin dat het uitzicht van de koppelwoningen moet lijken op één woning. De aan elkaar gekoppelde woningen op de loten 2 en 3 dienen qua materiaal- en kleurgebruik op elkaar afgestemd te worden, de eerst vergunde woning is hierbij bepalend voor de tweede vergunde woning. Ook de kroonlijst van de woningen dient aan de straat op elkaar aan te sluiten. Ruimtelijk kan hier dus geen probleem worden gecreëerd.

De gevelbreedte die hierdoor ontstaat, is eveneens niet vreemd binnen deze omgeving, gelet dat er zich links van de aanvraag een woning bevindt met een gevelbreedte welke groter is dan de gevelbreedte van de koppelwoningen samen.

Het eindresultaat is en blijft eveneens gericht op het oprichten van eengezinswoningen waarbij elke vorm van meergezinswoningen dient uitgesloten te worden.

In het ingediende bezwaar wordt verder het volgende gesteld:

- bouwwerken kunnen landverglijdingen veroorzaken met nefaste gevolgen voor ons huis en bijgebouwen;
- verwijderen van houtkant verhoogt het risico op landverglijdingen en overstroming van perceel 552a;
- met het plaatsen van huizen op 3 meter van de gracht sluit de verkavelaar verder machinaal reinigen van de gracht langs perceel 518c uit. De gemeente wordt gevraagd die bouwvrije strook op te trekken tot 5 meter, in het belang van de openbare orde.

Met betrekking tot de mogelijke landverglijdingen kan worden gesteld dat de aanvraag werd opgemaakt door een beëdigd landmeter met de vereiste kennis en expertise terzake. De plannen met aanduiding van de beoogde profielen (AA') en de voorziene niveauverschillen bij de keermuren geven een goede oplossing aan het hoogteverschil dat dient te worden overbrugd.

Verder dient gesteld te worden dat de bebouwbare zones op een ruime afstand liggen van het huis van de links aanpalende bezwaarindiener evenals van zijn bijgebouwen en het reliëf achteraan ongewijzigd blijft, zodat de kans op landverglijdingen voor de aanpalende dient te worden geminimaliseerd. Niettemin dient er op gewezen te worden dat latere stedenbouwkundige aanvragen met deze problematiek dienen rekening te houden.

Het verwijderen van een houtkant is op zich niet van stedenbouwkundige aard, zodat aan dit deel van het bezwaar kan voorbij gegaan worden.

De gracht waarover sprake is in het bezwaar- en beroepschrift, betreft geen waterloop van 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> noch 3<sup>e</sup> categorie waardoor geen verplichte afstandsregels (zoals bv. 5m) van toepassing zijn.

*Indien machinaal zou worden gereinigd, kan nog altijd worden gereinigd via perceel 552a van appellant gezien daar meer plaats voorhanden zal zijn.*

*Uit wat voorafgaat kan gesteld worden dat de bezwaren ongegrond zijn, of met huidige aanvraag tegemoetgekomen wordt aan de opmerkingen, aangezien de verkaveling erop gericht is om zich zo goed mogelijk in te passen in de bestaande hellende toestand van de omgeving en het terrein, ook naar de aanpalende percelen toe.*

*Voorliggende verkavelingsaanvraag brengt het evenwicht binnen de landelijke bebouwde omgeving niet in het gedrang en beoogt een afwerking van een opening in het woongebied met landelijk karakter waarvoor het initieel ook is bestemd.*

*Alle loten zijn voldoende ruim en bieden mogelijkheden tot het creëren van de vereiste woonkwaliteit, zodat er geen sprake is van het overschrijden van de draagkracht van de omgeving, noch van het perceel.*

*De beperkte aanpassingen welke het college voorstelt in haar voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de kroonlijsthoogte, de max. oppervlakte van de bijgebouwen voor lot 1 en de tuinafsluitingen zijn niet relevant voor het realiseren van een betere ruimtelijke ordening.*

*De verkavelingsaanvraag strekkende tot 4 bouwlotten inclusief lot A gratis grondafstand kan stedenbouwkundig worden aanvaard en geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen.*

*...*

*Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:*

- vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen moet worden voldaan aan:
  - o de verkavelaar dient de nodige formaliteiten hebben vervuld strekkende tot het kosteloos afstaan aan de gemeente van het stuk grond vooraan aan de straat met een oppervlakte van 110m<sup>2</sup> (lot A). Alle kosten die hieruit voortvloeien (notaris- en landmeterskosten) zijn ten laste van de verkavelaar alsook de opmaak van een meer gedetailleerd plan (een proces-verbaal van opmeting door een erkend landmeter);*
  - o de praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit dienen nageleefd te worden.**
- de aanvragen, de uitvoering en de kosten met betrekking tot de keermuren zijn ten laste van de verkavelaar. Deze moeten eerst ondermeer zijn vergund en aangelegd alvorens tot verkoop der percelen kan worden overgegaan.*
- De latere stedenbouwkundige aanvragen dienen bijkomend rekening te houden met eventuele landverglidingen.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

***Deze verkavelingsvergunning kan landverglijdingen veroorzaken, welke op hun beurt het huis van Boone kunnen doen instorten.***

*1. Boone's huis, aanhorigheid en percelen liggen in een zone van "zeer hoge gevoeligheid" en "hoge gevoeligheid" op de Gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen.*

*Op Boone's percelen kwamen meerdere landverglijdingen voor, en sommige veroorzaakten instorting van zijn gebouwen. De schade op Boone's eigendom t.g.v. de landverglijdingen worden hieronder in meer detail beschreven.*

*Menselijke interventies, inzonderheid het oprichten van nieuwe gebouwen, en het rooien van de houtkant op de westelijke berm van perceel 518c kunnen nieuwe landverglijdingen uitlokken.*

*Die verglijdingen kunnen in een **moeilijk te herstellen ernstig nadeel** resulteren: Boone's gebouwen kunnen door een nieuwe landverglijding instorten, hij kan daarbij persoonlijk letsels oplopen of zelfs de dood vinden.*

*2. De gemeente onderkent dit risico, en beslist:*

***“Toekomstige stedenbouwkundige aanvragen moeten rekening houden met eventuele landverglijdingen”***

3. *De deputatie beaamt:*

*"De latere stedenbouwkundige aanvragen dienen bijkomend rekening te houden met eventuele landverglijdingen."*

4. *Maar noch de gemeente, noch de deputatie vermeldt hoe de stedenbouwkundige aanvragen rekening zouden moeten houden met landverglijdingen.*

*Ze weten maar al te goed waarom: bouwwerkzaamheden werken landverglijdingen in de hand.*

5. *K.U.Leuven stelt in haar besluit betreffende landverglijdingen dat:*

*"... is aan te raden om menselijke ingrepen die de stabiliteit van een helling reduceren, niet enkel te vermijden op hellingsecties met een zeer hoge en hoge gevoeligheid, maar ook op sites met een matige gevoeligheid ..."*

6. *Het bouwen van huizen kan op zulke hellingsecties verglijdingen veroorzaken omdat:*

- *graafwerken trillingen veroorzaken die verglijdingen kunnen doen starten.*
- *met het optrekken van een woning het gewicht op de instabiele helling groter wordt.*

7. *Maar het bestreden besluit vergunt nu een kroonlijsthoogte van 4,5 meter, daar waar de deputatie in het verleden een kroonlijsthoogte van 3 m oplegde voor dit perceel.*

*De deputatie stelde daaromtrent eerder voor hetzelfde perceel 518c:*

*"maximum hoogte tussen de pas van de onderste dorpel en de kroonlijst bedraagt 3 meter."*

*en*

*"Het voorzien van twee bouwlagen overschrijdt de draagkracht van deze percelen binnen hun glooiende omgeving".*

8. *Die verhoging van 3 naar 4,5 meter betekent dat de op te richten gebouwen meer wegen, en dat er meer gewicht op de onstabiele helling komt te staan.*

*Daar waar de deputatie zich in 2009 zorgen maakte over de draagkracht van perceel 518c, is dit in het bestreden besluit niet meer het geval, zelfs niet na het optrekken van de kroonlijsthoogte met 50%.*

9. *Daarbij komt nog dat de deputatie nu 4 woningen vergunt op perceel 518c, daar waar ze er in 2009 slechts 3 vergunde.*

*Ook daardoor verhoogt het gewicht op de instabiele helling aanzienlijk, en vergroot de kans op landverglijdingen.*

10. *Verder stelt K.U.Leuven in haar besluit over landverglijdingen dat:*

*"Bovendien mag de gevoeligheidskaart nooit als enige document geraadpleegd worden bij het nemen van een beslissing omtrent een bepaalde site. Een goede*



*besluitvorming is enkel mogelijk als de evaluatie van de geklasseerde gevoeligheidskaart gecombineerd wordt met een terreinbezoek en de raadpleging van topografische kaarten, geologische kaarten en bodemkaarten."*

*Noch de gemeente, noch de deputatie brengt een terreinbezoek.*

*Geen van beide betreft de geologische kaarten en bodemkaarten in de evaluatie.*

11. *Tenslotte vraagt Boone om de houtkant op het westelijke deel van perceel 518c te bewaren. Die houtkant houdt een beekbegeleidende talud vast, en behoedt perceel 518c en ook Boone's percelen voor verdere landverglijdingen.*

*Noch de gemeente, noch de deputatie beschermt die houtkant. Dat kan de verglijdingsproblematiek enkel verergeren.*

12. *De gemeente en de deputatie **leggen niet de voorzichtigheid en zorgvuldigheid aan de dag die van administraties wordt verwacht.***

13. *De huidige voorwaarden zijn minstens **onvoldoende**, omdat:*

- Het optrekken van zware gebouwen, het machinaal graven van funderingen en het rooien van houtkanten dé manier is om landverglijdingen te veroorzaken.*
- De kroonlijsthoogte niet beperkt blijft tot 3 meter. Die kroonlijsthoogte bepaalt het gewicht van het gebouw, en is dus een belangrijke factor voor het uitlokken van nieuwe verglijdingen.*
- De westelijke houtkant op 518c houdt de grond vast van het manshoge talud, en het is de beste verglijding-werende maatregel. Die houtkant ligt ook in relictzone, een reden temeer om hem te behouden.*
- De verglijdingproblematiek is nog maar wetenschappelijk onderbouwd sinds 2007, en is een reden voor de deputatie om voorzichtig tewerk te gaan.*
- De voorwaarden zijn te vaag: noch Boone noch de verkavelaar weten waar zij zich moeten naar richten om landverglijdingen te vermijden in toekomstige stedenbouwkundige aanvragen.*
- Maatregelen die landverglijdingen beperken voor perceel 518c doen dat niet noodzakelijk voor het aanpalende huis van Boone. Zo zal het graven van twee meter diepe funderingen de verglijding van nieuwe gebouwen op 518c uitsluiten. Maar het huis van Boone, welke deels op oude funderingen staat zal door die graafwerken enkel meer verglijdings-schade oplopen.*

14. *De deputatie gaat daarmee in tegen voorwaarden die ze zelf binnen het bestreden besluit stelt, namelijk dat:*

*"De latere stedenbouwkundige aanvragen dienen bijkomend rekening te houden met eventuele landverglijdingen."*

*Het bestreden besluit voorziet geen enkele concrete voorzorgsmaatregel tegen verdere verglijdingen.*

15. *Hierna wordt de context van landverglijdingen rond perceel 518c geschetst.*

16. *Landverglijdingen komen geregeld voor in de Vlaamse Ardennen, en worden ook*

met de naam verglijdingen, massabewegingen en massatransporten aangeduid. Ze worden veroorzaakt door smectiet, een klei die een lage schuifweerstand heeft als ze nat is. Verglijdingen komen voor op hellingen met smectiet in de ondergrond, typisch na overvloedige regen of een aardbeving.

17. De percelen en bouwwerken rondom perceel 518c vertonen dezelfde sporen van verglijdingen als die gebruikt in de studie van de K.U.Leuven:

- Er trad een belangrijke verglijding op in het verlengde van Heuvelgem, ter hoogte van Arme Kleie.
- Een schuur (stuk 4) die aan Boone's huis was gebouwd stortte in 1992 in. Daarbij werd een gedeelte van het dak en de muur (stuk 5) van Boone's huis beschadigd. De schuur werd heropgebouwd (stuk 6).
- Boone's huis vertoont scheuren en barsten die groter worden met de tijd (stukken 7 tot 15), zelfs na het verstevigen van de funderingen in 1994. Meerdere andere huizen in Heuvelgem vertonen dergelijke scheuren. Boone verstevigde de funderingen tot 1,5 meter diep (stukken 16 en 17).
- Boone's ovenbuur stortte in 1993 in (stukken 18-21).
- Boone's schapenstal op perceel 519b zakte weg in 2005. Hier is sindsdien ongeveer 40 kubieke meter grond weggeleden (stukken 22-26).
- Op percelen 519b en 520a zijn taluds verschoven en verzakt (stukken 27-29).
- Op percelen 519b en 520a zitten trekbarsten in de grond. Sommige barsten zijn meer dan een meter diep. Op stuk 24 staat een volwassene kniediep in een trekbarst.
- Op perceel 519b staan bomen met een stam-omtrek van meer dan twee meter die van het talud zijn gegleden en daarna schuin zijn verder gegroeid (stuk 32).
- Er is stagnerend water en bronactiviteit aan de voet van de taluds van de percelen 518c en 520a. Perceel 552a staat ook ingetekend als brongebied op de Bodemkaart van België.
- De weidepalen op Boone's percelen 519b en 520a zijn scheefgezakt en verschoven (stukken 27 tot 29).
- Het asfalt vertoont scheuren ter hoogte van Heuvelgem 4 en Heuvelgem 8, zie respectievelijk stukken 44 en 45.
- De gewestweg N415, welke op een honderdtal meter van perceel 518c loopt, werd in 2012 van een nieuw wegdek voorzien, omdat het oude wegdek om de paar meters gescheurd was.

18. Van twee dergelijke verglijdingen op Boone's percelen, en van de scheuren in Boone's gevel, laat Boone proces verbaal van vaststelling opmaken door een gerechtdeurwaarder.

19. Ook contacteerde Boone op:

- 14.12.2005 de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) ; en,
- 03.01.2006 de Provincie Oost-Vlaanderen

voor advies betreffende verglijdingen op zijn percelen. De VLM raadt Boone aan houtkanten aan te leggen, dit aansluitend op haar terreinbezoek. De wortels van de bomen in die houtkanten behoeden voor verdere verglijdingen. Boone legt daarom 384 lopende meter houtkanten aan op percelen die palen aan perceel 518c. Voor die houtkanten sluit Boone volgende beheersovereenkomsten af met de VLM:

- Overeenkomst 9239-NA-118842-1 (2009 – 2014), omvattende het detail:
  - NA-101350: onderhoud houtkant – 7,5 x 67m (5,03a).
- Overeenkomst 9239-NA-142250-1 (2012 – 2017), omvattende de details:
  - NA-114857: onderhoud houtkant – 3,3 x 241m (7,95a);
  - NA-114869: onderhoud houtkant – 4,3 x 76m (3,27a).

**De op te richten woningen lozen hun huishoudelijk afvalwater in Boone's gracht, valleiperceel, brongebied, bronput en veedrinkplaats. Die vervuiling leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.**

20. De vier nieuw op te richten woningen lozen hun afvalwater in de rioolbuizen in de straat, welke uitmonden in een gracht die 150 meter over Boone's percelen loopt. Geregeld baggert Boone die gracht, om overstroming te voorkomen van zijn valleiperceel 552a, welk overstromingsgevoelig is. Het uitgebaggerde slib moet Boone op zijn perceel 552a spreiden.

21. In de voorbije tien jaar werden een tiental verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunningen rond Boone's huis toegekend, en het afvalwater van die huizen eindigt in Boone's gracht. Het aantal gezinnen die in Boone's gracht loost is daarmee verdubbeld in tien jaar tijd.

Het bestreden besluit vergunt nu nog eens vier extra woningen. Zonder de uitbouw van een aangepast rioleringsnet is dit niet langer houdbaar. Boone's gracht wordt een open riool.

22. Die lozingen zorgen voor de hierna geschetste vervuiling.

Het huishoudelijk afvalwater en baggerslib sijpelen door in Boone's valleiperceel en brongebied 552a. Dat komt omdat perceel 552a uit leemgrond bestaat, waarin water en daarin opgeloste afvalstoffen makkelijk kunnen doordringen.

Om het geheel aan vervuilingen teniet te doen volstaat het dus niet om de oppervlakkige grond af te graven.

Die vervuiling is trouwens ook een probleem voor toekomstige generaties.

23. De lozing van huishoudelijk afvalwater heeft ook volgende nefaste gevolgen:

- Perceel 552a is een brongebied en is daarom ecologisch kwetsbaar. Het baggerslib uit de gracht, zo'n 140 kubieke meter bij de baggerbeurt van 2007, wordt er gespreid conform de geldende wetgeving, en de resten van het huishoudelijk afvalwater dringen zo langzaam in de bodem.
- Dit door huishoudelijk afvalwater vervuild baggerslib belast dus perceel 552a en houdt een gezondheidsrisico in voor Boone's vee.
- De rioolbuizen passeren op 5 meter van de bronput op perceel 552a. De buizen zijn gebarsten en lekken in perceel 552a en in diens bronput, en die lekkage versterkt nog de vervuiling met baggerslib. Die bronput of "fontein" wordt sinds onheuglijke tijden gebruikt als drinkwatervoorziening van mens en dier. De bronput produceert heden nog bronwater, maar dat wordt steeds meer vervuild.

- De gracht wordt sinds onheuglijke tijden gebruikt als drinkplaats voor het vee. De vervuiling met huishoudelijk afvalwater bezoedelt hun drinkplaats en schaadt hun gezondheid.

Die vervuiling bezorgt Boone een **ernstig en moeilijk te herstellen persoonlijk nadeel**.

24. Het bestreden besluit beschouwt die vervuiling niet, ook al kaart Boone ze uitvoerig aan. De Deputatie antwoordt met een passe-partout:

"Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad."

25. Deputatie en gemeente voeren de watertoets onvolledig uit, inzonderheid:

"... moet de motivering van de beslissing over een vergunningsaanvraag voor de toepassing van de watertoets een duidelijk aangegeven onderdeel bevatten, de waterparagraaf genoemd, waarbij, eventueel rekening houdend met het wateradvies, een uitspraak wordt gedaan over ... de gepaste voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen ..."

**Het bestreden besluit, evenals de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, bevatten die verplichte motivering niet.**

26. Daarenboven legt de deputatie niet de voorzichtigheid aan de dag die de bestuurde mag verwachten. De deputatie leeft **het voorzorgsbeginsel** niet na: er is kans op serieuze en onomkeerbare milieuschade. Het gebrek aan volledige wetenschappelijke zekerheid mag dan ook niet de reden zijn om maatregelen uit te stellen.

De deputatie voorziet geen enkele voorzorgsmaatregel om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen.

27. Het bestreden besluit voldoet niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel. De feitengaring betreffende de vervuiling ontbreekt volledig:

- Er komt geen plaatsbezoek.
- Er is geen inspectierapport.
- Er komt nooit een onderzoek van feiten.
- De deputatie wendt geen enkel van de tot haar beschikking staande middelen aan om tot een juiste voorstelling van de feiten te komen.
- Op geen enkel moment betreft de deputatie Boone's argumenten in haar evaluatie.

28. Boone vraagt de deputatie om schriftelijk gehoord te worden. Maar hij krijgt nooit de argumenten van partij Coens te zien, welke mondeling gehoord wordt. Boone kan dan ook geen tegenspraak bieden op Coens' argumenten betreffende die vervuiling.  
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Aangaande de landverglijdingen is in de bestreden beslissing vooreerst gewezen op de opmaak van de aanvraag door een beëdigd landmeter met de vereiste kennis en expertise ter zake. Bovendien worden keermuren voorzien om het hoogteverschil te overbruggen en is een voldoende ruime afstand tussen de bebouwbare zones van de verkavelingsvergunning en de woning van verzoeker, zodat de kans op landverglijdingen voor verzoeker uiterst beperkt is. Verzoeker stelt bovendien algemeen dat bijkomende bebouwing aanleiding zal geven tot landverglijdingen, zonder te concretiseren waarom de keermuren en de ruime afstand van de verkaveling tot zijn woning niet voldoende zal zijn.*

*De lozingsproblematiek van verzoeker is te wijten aan de rioolbuizen van de straat die uitmonden in de gemene gracht. Hierdoor komt al het afvalwater van de straat terecht in die gracht. Verzoekers halen aan dat deze problematiek al jaren aan de gang is en dus een bestaande problematiek betreft. Deze problematiek wordt veroorzaakt door de uitkomst van de rioolbuizen in de desbetreffende gracht, maar niet door de aangevraagde verkavelingsvergunning. De vervuiling is derhalve geen nadeel dat zal ontstaan door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*De heer BOONE wijdt het eerste onderdeel van zijn uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan de bestaande sporen van landverglijdingen. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet evenwel voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Te dezen beweert de Heer BOONE enkel dat er beter geen huizen worden gebouwd op het kwetsieuze perceel, vermits dit verglijdingen in de hand kan werken. Hij maakt evenwel niet aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning de bestaande verglijdingen zou verergeren, laat staan dat die “verergering” van die aard zou zijn hem een ernstig nadeel te berokkenen. Uit het feit dat er in het (recente) verleden landverglijdingen zijn geweest, kan nog niet worden afgeleid dat de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning en meer bepaald de oprichting van de betrokken woningen nieuwe problemen zal doen ontstaan, temeer daar dergelijke problemen de eigenaars van die nieuwe woningen evenzeer zouden treffen.*

*Verder voert de Heer BOONE de noodzaak aan om de bestaande houtkant langs de gracht in stand te houden om landverglijdingen tegen te gaan. Deze redenering is opgebouwd vanuit de veronderstelling dat de gracht en de houtkant niet worden onderhouden of behouden zullen worden, wat niet wordt aangetoond. Het bestreden besluit voorziet alleszins niet in de verwijdering van de houtkant, zodat het aangevoerde nadeel niet kan voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging ervan.*

*Dit aangevoerde nadeel is slechts een loutere bewering die niet concreet een ernstig nadeel staft. Het eerste onderdeel van de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bevat geen afdoende concrete en precieze gegevens. De Heer BOONE maakt derhalve niet aannemelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of dreigt te*

*berokkenen.*

*In het tweede onderdeel van de uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel stelt de Heer BOONE dat hij vreest dat het afvalwater in de gemene gracht zal worden geloosd, met verschillende nadelen tot gevolg. Uit het verkavelingsplan blijkt evenwel dat voor elk van de te bebouwen loten een aansluiting op de openbare riolering wordt voorzien.*

*Dit onderdeel van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel steunt bijgevolg op een foutieve premisse.*

*Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.*

*Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.*

*De Heer BOONE heeft eertijds nagenoeg identiek dezelfde argumenten ontwikkeld voor de Raad van State wanneer voor voornoemd perceel door de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij eveneens een verkavelingsvergunning werd bekomen welke door de Heer BOONE werd aangevochten voor de Raad van State. De Raad van State heeft bij arrest van 25 november 2009 (nr. 198.201) de vordering tot schorsing verworpen bij gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

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

Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. De bij het verzoekschrift gevoegde stukken hebben immers uitsluitend tot doel de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van het in verzoekschrift omschreven nadeel nader te concretiseren, aanschouwelijk dan wel bijkomend aannemelijk te maken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing landverglijdingen zal veroorzaken die op hun beurt leiden tot instorting van haar gebouwen. Verder stelt de verzoekende partij dat er vervuiling ontstaat door de lozing van het huishoudelijk afvalwater in haar gracht.

3.

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

De Raad is van oordeel dat de risico's die de verzoekende partij thans vreest te zullen ondergaan, geen oorzaak kunnen vinden in de bestreden beslissing en dit gelet op de in de omgeving bestaande bebouwing en de door de verzoekende partij omschreven schade die zij tot op heden heeft geleden.

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

4.

De Raad is van oordeel dat evenmin in redelijkheid kan worden aangenomen dat het risico op vervuiling door de lozing van huishoudelijk afvalwater in een gracht die zich op haar eigendom bevindt, een rechtstreekse oorzaak vindt in de bestreden beslissing. Niet de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar wel de wijze waarop de afleiding en verwerking van het huishoudelijk afvalwater thans ter plaatse is georganiseerd, lijkt het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel te veroorzaken.

5.

Tot slot wenst de Raad nog op te merken dat waar de verzoekende partij de verwerende partij verwijt geen terreinbezoek te hebben gedaan en de watertoets niet correct zou hebben uitgevoerd, zij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseert. De gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partij geen nadeel op dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste graad van ernst vertoont.

Bovendien stelt de Raad nog vast dat de verzoekende partij nergens het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen aantoont. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

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

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0619/SA/2/0577.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Hildegard PETTENS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER