

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0833
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0264/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad RONSE2. de stad RONSE, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Louizalaan 235</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomende partij	de heer Jonas NAERT vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 december 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 3 juli 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend volgens ingediend plan voor het opdelen van een perceel in twee loten (een voor bebouwing en een uitgesloten) op het perceel gelegen te 9600 Ronse, Rode Mutsiaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 469A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 20 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 23 februari 2017 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “een lot voor een halfopen bebouwing en een lot te behouden als landbouwzone” op het perceel gelegen te 9600 Ronse, Rode Mutsiaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 469A.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart 2017 tot en met 25 april 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 3 april 2017 voorwaardelijk gunstig:

“...

Hogervermeld perceel is gelegen binnen het stroomgebied van de waterlopen nrs. S.385, S.387 en S.400 van 2^{de} categorie en valt gedeeltelijk binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied en volledig binnen een recent overstroomd gebied.

Voor dit perceel werd in het verleden reeds negatief advies verleend (dossier M02/BA/2015/45/021/IW/avw) om reden dat er geen maatregelen werden voorgesteld om overstromingsveilig te bouwen.

In de huidige aanvraag worden die voorstellen wel opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag kan gunstig geadviseerd worden mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- *Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij de opgetreden wateroverlast;*

- *Eventuele ondergrondse constructies worden waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*
- *Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*
- *De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*
- *Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;*
- *Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.*

Wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

*Ons inziens zal de geplande verkaveling geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd.
...”*

De GECORO van Ronse adviseert op 28 juni 2017 ongunstig:

“ ...

De Gecoro is van oordeel dat het esthetische aspect, het wegwerken van een wachtmuur, niet opweegt tegen de nadelen van een bebouwing op die plaats.

Het perceel is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, wat impliceert dat er overstromingsvrij gebouwd moet worden. Dit kan enkel op palen of een gelijkwaardig alternatief. Maar dit is niet evident aangezien aangebouwd moet worden tegen een bestaande woning die niet op een dergelijke manier opgebouwd is. Dit zou esthetisch niet verantwoord zijn.

Het gaat bovendien niet op om bebouwing toe te staan in een overstromingsgevoelige landbouwzone, terwijl even verderop in de Zonnestraat een woongebied om dezelfde reden niet meer bebouwbaar is (signaalgebied).

Het perceel is gelegen in het buitengebied, op deze locatie is het niet aangewezen bijkomende ruimte voor woonegelegenheden te voorzien. Dit past ook niet binnen de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Aanvullend kan je nog motiveren:

- Het is niet aangewezen een nieuwe woning op te richten recht tegenover een regionaal bedrijventerrein. Het gaat om conflicterende bestemmingen, waarbij plaatselijk geen buffering voorzien is. Het is geen goed idee om de ‘conflictzone’ uit te breiden door een extra woning toe te staan.

- De bestaande wachtmuur kan ook op een andere manier opgelost worden: van de bestaande woning een eindbebouwing maken, met een afgewerkte gevelsteen en

eventueel ramen/deuren. Dat laatste veronderstelt evenwel dat de eigenaar van de woning een stuk van het naastliggend perceel aankoopt.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 juni 2017 ongunstig.

De eerste verzoekende partij weigert op 3 juli 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partij, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De eerste verzoekende partij beslist:

“ ...

6) Toetsing stedenbouwkundige voorschriften en decretale beoordelingselementen

- Het verkavelingsvoorstel beoogt de opdeling van een perceel voor de realisatie van een kavel voor bebouwing (lot 2) en een kavel voor landbouwzone (lot 1 — mag als uitgesloten beschouwd worden) in het kader van de afwerkingsregel. Elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning moet in overeenstemming zijn met de voorschriften van de onderliggende en geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerd plan zoals vermeld in punt 1).

De essentie van voorgestelde verkaveling voor woningbouw is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, nl. deze voor agrarisch gebied. Er dient onderzocht te worden of de aanvraag eventueel binnen de mogelijkheden valt van de afwijkingbepalingen voorzien binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag kan getoetst worden aan de afwerkingsregel onder artikel 4.4 3 van deze codex.

Voor een perceel dat in principe niet voor woningbouw bestemd is, kan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1) de nieuwe woning is van:

a. hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,

b. hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2) het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650m²;

3) het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³;

4) de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

Onder "wachtmuur" wordt verstaan:

- een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;
- een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Toetsing randvoorwaarden:

1) 'Wachtmuur'

De beoogde halfopen woning wordt aangebouwd tegen de zijgevel van de links naastliggende rijwoning op een belendend perceel. Voorliggende bestaande zijgevel ligt op de perceelsgrens en kan als een volwaardige wachtmuur beschouwd worden.

2) Oppervlakte perceel (650m²)

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een oppervlakte van ongeveer 1398m² (kadastraal), dit is groter dan de vooropgestelde 650m². Er zijn twee mogelijkheden om een perceel groter dan 650m² op te delen i.f.v. de afwerkingsregel:

- 1) Een notariële verdeling (splitsingsplan) indien er geen eigendomsoverdracht mee gemoeid is.
- 2) Een verkavelingsvergunning indien er wel eigendomsoverdracht mee gemoeid is.

Binnen de aanvraag wordt voorgesteld om in het perceel op te delen in een bouwkaavel (lot 2), uit te snijden met een oppervlakte van 639m². Deze kavel behelst de volledige perceelsbreedte aan de straatzijde over een diepte van 36m. De overige kavel (lot 1) is bestemd als te behouden landbouwzone.

De aanvraag maakt aldus toepassing van één van bovenvermelde mogelijkheden, zijnde een verkavelingsaanvraag.

3) Bouwwolume

Onder het begrip "bouwwolume" moet worden verstaan: het bruto-bouwwolume van de woning en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de woning (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging), gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld (art. 4.1.1, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

In de aanvraag is geen suggestie van bouwwolume opgenomen. De verkavelingsvoorschriften beperken het bouwwolume van de woning evenwel tot 1000m³. In geen geval kan een woning op het lot 2 een volume groter dan 1.000m³ omvatten.

4) Vergunde toestand aanpalende woning

De links aanpalende woning, waartegen moet aangebouwd worden, is volgens de kadastrale gegevens gedateerd tussen 1915 en 1930 en kan derwijze als vergund geacht worden beschouwd. Ze is niet verkrot. De termen "hoofdzakelijk vergund" en "verkrot" worden omschreven in art 4.1.1, 7° en 15° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag omvat, in tegenstelling van het eerder aangevraagde attest, een concreet project waardoor - gebruikmakend van artikel 4.4.3 van de VCRO - de mogelijkheid tot verkaveling kan worden onderzocht.

...

- WATERTOETS:

Volgens de kaart van GEO-Vlaanderen ligt het terrein volledig in een mogelijke overstromingsgevoelige zone rond de Biezijnbeke (3° categorie - S400) en de Paarkebeek (3° categorie - S387). Het perceel paalt bovendien ook aan een effectief overstromingsgevoelige zone van deze beken. Verderop sluiten deze beken aan op de Molenbeek (2° categorie - S 385).

Ondoordacht bouwen in overstromingsgevoelig gebied verhoogt het risico op waterschade. Niet alleen voor de bedoelde eigendom zelf, maar ook voor de gebouwen en mensen in de omgeving. Door het bebouwen neemt de waterbuffercapaciteit van de omgeving af en verschuiven de problemen. Er wordt immers ruimte afgenomen die anders zou kunnen ingenomen worden door 'overstromingswater'. Dit water moet dan een weg gaan zoeken naar de omliggende gebieden.

Voor betrokken project werd de 'watertoets' uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. De watertoets geeft een aantal aanbevelingen en er wordt verwezen naar een adviesaanvraag m.b.t. tot het begroten van het effect van het gewijzigde overstromingsregime.

In voorliggende situatie kan de zone van het beoogde lot een belangrijke functie als waterbergend gebied vormen voor de huizen in de omgeving. Door het creëren van een bijkomend bouwlot komt deze noodzakelijke buffering te vervallen en zal er dus ruimte verdwijnen voor het watersysteem.

De aanvraag omvat slechts een summiere aanduiding binnen de bouwkavel van een compensatieruimte zonder verdere details (vijfervorm). Verder worden wel een aantal andere waterbergende maatregelen opgesomd, zoals overstroombare kruipkelder, bouwen op palen, hemelwaterputten, groen dak.

Artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid stelt dat het innemen van waterbergend gebied dient te worden gecompenseerd. Aangezien het perceel integraal gelegen is in een (mogelijk) overstromingsgevoelige zone zijn er geen mogelijkheden tot compensatie op het perceel zelf. Bijgevolg is er bij het aanvaarden van dit voorstel sprake van een 'schadelijk effect' zoals gedefinieerd in artikel 3 van het decreet integraal waterbeleid.

Het voorliggend concept is niet verenigbaar met de doelstellingen inzake het watersysteem en de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.

Het voorwaardelijk gunstig advies van de waterbeheerder kan niet worden bijgetreden.

7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

Strikt juridisch voldoet de aanvraag aan de voorwaarden voor de toepassing van artikel 4.4.3 van de VCRO (de zgn. 'afwerkingsregel'). Er moet naast de juridische afweging evenwel ook een toetsing inzake goede ruimtelijke ordening gebeuren. Er dienen alvast twee zaken ten opzichte van mekaar afgewogen te worden: de voordelen van een afwerking voor de actuele wachtgevel van de woning Rode Mutslaan 94 ten opzichte van de nadelen van te bouwen in een overstromingsgevoelige zone.

De waterloopbeheerder brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit, op voorwaarde dat 'overstromingsveilig' wordt gebouwd. Dit houdt evenwel in dat een aanvaardbare aansluiting op de bestaande bebouwing omzeggens onmogelijk is (om bouwtechnische en ook om esthetische redenen). Het behoud van een onafgewerkte wachtgevel valt dan te verkiezen. Het optrekken van een eindbebouwing tegen deze wachtgevel is trouwens niet de enige manier om een esthetisch aanvaardbaar uitzicht te bekomen. Er is nog steeds de mogelijkheid om van de bestaande woning een eindbebouwing te maken, met een afgewerkte gevelsteen en eventueel ramen en deuren. Dat laatste veronderstelt dat de eigenaar van de woning (een stuk van) het naastliggend perceel aankoopt.

De alom gevraagde compensatie voor het verdwijnen (of althans verminderen) van bufferend vermogen ingevolge een project in overstromingsgevoelig gebied, kan in casu niet worden doorgevoerd, omdat geen enkel deel van het perceel buiten de afgebakende overstromingsgevoelige zone gesitueerd is. Deze problematiek werd vooraf uitvoerig aangehaald tijdens de mondelinge communicatie van de dienst met de aanvrager.

Sinds het definitief vaststellen van de signaalgebieden voor het grondgebied van Ronse blijken een aantal percelen, gesitueerd binnen woongebied van het gewestplan, helemaal niet meer bebouwbaar. Zo bevindt er zich een dergelijk gebied even verderop in de Zonnestraat. Tegen deze achtergrond gaat het niet op om bebouwing toe te staan op een perceel dat in landbouwgebied gelegen is en bovendien behept is met overstromingsproblematiek.

Ronse heeft geen nood aan bijkomend woongebied. Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied wordt voorgesteld om woongebieden te schrappen. Dan is het niet verantwoord om waterziek agrarisch gebied te laten bebouwen.

Bijkomend element is de aanwezigheid van een regionaal bedrijventerrein aan de overzijde van de straat. Ten opzichte van het agrarisch gebied (en in het bijzonder zonevreemde woningen) is dergelijk bedrijventerrein een conflicterende bestemming. Bij de totstandkoming van het betreffende RUP werd plaatselijk geen buffering voorzien. Het is geen goed idee om de 'conflictzone' uit te breiden door een extra woning toe te staan.

...

8) Conclusie

De aanvraag is om redenen van goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning vatbaar.

Gelet op de voorwaarden en lasten voorgesteld binnen de nota dd° 29/06/2017;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar;

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 03/07/2017 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen **WEIGERT** de verkavelingsvergunning.*

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2017 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 willigt de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen aan de westelijke rand van de kern van Ronse, binnen het gehucht Klijpe. Het perceel bevindt zich langsheen de voldoende uitgeruste gemeenteweg Rode Mutsiaan, binnen een omgeving gekenmerkt door verspreide bebouwing. Aan de overzijde van de bouwplaats bevindt zich een textielfabriek. Ten zuiden van het eigendom is een verkaveling van vrijstaande eengezinswoningen gelegen.

Het perceel van de aanvraag grenst aan de Rode Mutsiaan over een breedte van 17,59m (gemeten langsheen de bij MB van 14 juli 2004 goedgekeurde rooilijn), de diepte van het perceel bedraagt circa 66m, achteraan heeft het terrein een breedte van 35,48m. Rechts paalt het goed aan een zijstraat, tevens Rode Mutsiaan genaamd, waarlangs een drietal eengezinswoningen met bijgebouwen geclusterd gelegen zijn. De officiële rooilijn van deze zijstraat bevindt zich op 8m van de voorgevel van de woningen nrs. 118 en 120, en loopt bijgevolg doorheen het perceel van de aanvraag.

Het linksaanpalend perceel is bebouwd met een rijwoning, met wachtmuur op de scheiding met onderhavig perceel.

Heden is het eigendom onbebouwd.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 2 loten teneinde een nieuwbouw eengezinswoning te kunnen aanbouwen tegen de aanwezige woning op het linksaanpalend perceel. De verkaveling wordt aangevraagd in kader van de afwerkingsregel.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 639m², is 17,59m breed en 36m diep en bestemd voor de oprichting van een woning in halfopen bouworde. Lot 1 met oppervlakte 757m² wordt uit de verkaveling gesloten.

De bouwzone op lot 2 bedraagt 15m op 10m en is ingeplant op 6m van de voorliggende rooilijn. Het gabariet van de woning sluit aan op het gabariet van de bestaande woning, met maximum 2 bouwlagen (kroonlijsthoogte 6m) en een hellend dak (nokhoogte 10m). Dakvorm is vrij te kiezen.

Er moeten minimaal 2 autostaanplaatsen voorzien zijn op eigen terrein, al dan niet inpandig. De woning mag niet groter zijn dan 1000m³ bruto-volume.

De verkavelingsvoorschriften voorzien verder maatregelen om het verlies aan waterbergend vermogen te compenseren. Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag dinet op 26,50 TAW voorzien.

...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volledig in een recent overstroomd gebied en gedeeltelijk binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het terrein van deze verkavelingsaanvraag is gelegen binnen de perimeter van bepaalde watertoetskaarten, maar is door de Vlaamse Regering niet als signaalgebied geselecteerd, wat betekent dat er vanuit het waterbeleid geen principieel bezwaar is tegen de bebouwing van dit terrein.

Zolang er door de betrokken overheden geen beleidsopties zijn genomen om de bestemming te wijzigen naar een bestemming die gericht is op het behoud van het terrein voor overstromingsdoeleinden, kan men niet louter op basis van de watertoets verwachten dat een principieel "bouwverbod" geldt op dit terrein.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in maatregelen om overstromingsveilig te bouwen. Zo wordt het vloerpeil van het gebouw voorzien op 26,50TAW, dit is 20cm boven het hoogst waargenomen waterpeil. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg. Elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Indien mogelijk wordt het waterbergend vermogen van het terrein opgedreven, door bijvoorbeeld het voorzien van een wadi in de tuinzone.

Appellant is bovendien bereid het achterste deel van zijn perceel (deel van lot 1) in bruikleen te geven aan de overheid teneinde dit te kunnen inrichten als overstromingsgebied.

Er werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen, die op 3 april 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dienen te worden nageleefd. De overeenstemming van de beoogde woningen met de verordening zal worden geëvalueerd naar aanleiding van de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De bouwheren zullen voldoende maatregelen moeten nemen voor het opvangen van regenwater ter compensatie van de nieuw te bouwen woningen.

Er 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.

...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat immers niet in functie van enige agrarische activiteit, maar beoogt louter de creatie van een bouwlot voor de oprichting van een residentiële eengezinswoning.

De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel'.

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650 m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m³.*
- de aanpalende bestaande woning is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt in artikel 4.4.3 "wachtmuur" gedefinieerd als:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 639 m². De ontworpen woning heeft een bouwvolume kleiner dan 1000m³. De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn (opgericht vóór 1962), wordt bewoond en is niet verkrot. Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.

De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is. De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt, staat te paard op de perceelsgrens en is een volsteense muur. Uit google streetview blijkt duidelijk dat het om een dubbele wand gaat, aangezien de voorgevel van de aanpalende woning niet volledig tot tegen de zijkant van deze wand reikt, maar stopt ter hoogte van de scheiding. De wachtgevel springt ten opzichte van de voorgevel ook naar achteren. Het betreft duidelijk een over te nemen wand.

Uit bovenstaande dient besloten dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 VCRO.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De nieuw te bouwen woning is gelegen binnen een bestaande gebouwencluster met links de twee gekoppelde eengezinswoningen, waartegen gebouwd zal worden, rechts de bestaande bebouwing langsheen een insteekweg en aan de overkant van de straat ter hoogte van het eigendom het bedrijventerrein. Op minder dan 100m ten zuiden van de bouwplaats is bovendien een residentiële woonwijk gelegen. De impact van een bijkomende bescheiden woning, op een afgesplitst bescheiden perceel, zal bijgevolg beperkt zijn. De rechts gelegen woningen zijn bovendien dieper in het agrarisch gebied ingeplant en ook de linksaanpalende woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van circa 30m door de aanwezigheid van verschillende bijgebouwen, hetgeen aanzienlijk meer is dan de voorgestelde bouwdiepte van 10m.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de woning op het linksaanpalende perceel én in het verlengde van de voorbouwlijn van deze woning. De stedenbouwkundige voorschriften garanderen een nieuwbouw welke naar gabariet aansluiting vindt bij de bestaande linksaanpalende woning. De vloerpas zal zich circa 30cm boven de vloerpas van de linksaanpalende woning bevinden én er dienen maatregelen te worden genomen om overstromingsvrij te bouwen (bijvoorbeeld op palen), doch appellant toont in zijn beroepschrift aan dat er tal van oplossingen zijn om bouwtechnisch op een esthetische manier aan te bouwen.

De aanwezigheid van een regionaal bedrijf aan de overzijde van de straat wordt door de realisatie van een bijkomende woning niet gehypothekeerd, net zomin als de kansen ervan.

Het voorliggende ontwerp is qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein, en dit binnen de decretaal voorziene afwijkingsmogelijkheden.

2.6 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- naleven van het voorwaardelijk gunstig advies van 3 april 2017 van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen;*
- lot 1 wordt uit de verkaveling gesloten;*

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 3 juli 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Ronse houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door de heer Jonas Naert, wordt ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder volgende voorwaarden:

- naleven van het voorwaardelijk gunstig advies van 3 april 2017 van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen;*
- lot 1 wordt uit de verkaveling gesloten;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen wijzen er in hun uiteenzetting op dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart van 2017 alsook in een recent overstroomd gebied. De bestreden beslissing vergunt het verkavelen en dus bebouwbaar maken van een perceel in een waterziek gebied en hypothekeert op een onverantwoorde manier de waterhuishouding van het betrokken perceel én van de onmiddellijke omgeving. Volgens de verzoekende partijen dient het perceel thans als waterbuffer voor het overstromingswater van de omliggende percelen en woningen en verdwijnt dit volledig en onherroepelijk bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Iedere ingreep of bijkomende verharding op het betrokken perceel heeft volgens de verzoekende partijen een nefaste invloed op de preciaire waterhuishouding.

Zij betogen verder dat het aangevraagde slechts een uiterst summiere aanduiding omvat zonder uitgewerkte details van een compensatieruimte (vijervorm) binnen de bouwkavel. De verkavelingsvoorschriften bevatten slechts twee algemene maatregelen voor de waterhuishouding, met name het voorzien van het vloerpeil van het gelijkvloers op 26,50 meter TAW en de vereiste dat alle verhardingen in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg moeten worden uitgevoerd. De verzoekende partijen menen dat deze maatregelen in de meeste verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voorkomen en gelet op het waterzieke perceel niet voldoende zijn. De overige maatregelen in functie van het behoud van het waterbergend vermogen het perceel werden niet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften maar worden doorgeschoven naar de stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de verzoekende partijen staat het buiten kijf dat voormelde ernstige nadelige gevolgen voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij wijzen op artikel 4.2.17, §1

VCRO en herhalen dat elke ingreep in of op de bodem van het betrokken perceel een negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding. De verkavelingsvergunning is thans uitvoerbaar.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de waterziekte van het perceel niet alleen voortvloeit uit de watertoetskaart van 2017, maar ook uit het gegeven dat alle bebouwbare percelen in de onmiddellijke omgeving opgenomen zijn in het signaalgebied 'De Klijpe/Rode Mutsiaan', zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 31 maart 2017. Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, werd niet opgenomen in het signaalgebied gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partijen benadrukken nog dat zij op ernstige wijze de overwegingen van de verwerende partij over de vermeende beperkte impact op de waterhuishouding betwisten.

Zij menen ten slotte dat de bestreden beslissing een ingrijpende invloed heeft op de uitoefening van hun beleid en de vervulling van de hun toegewezen opdrachten. De verstoring van de goede ruimtelijke ordening en de waterhuishouding zal definitief en onomkeerbaar zijn. Er is bijgevolg sprake van hoogdringendheid die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

2.

De verwerende partij merkt op dat de nadelige gevolgen die de verzoekende partijen menen te zullen lijden, bestaan uit het verdwijnen van het waterbufferend karakter van het te verkavelen perceel, dat als buffer moet dienen voor het overstromingswater van de omliggende percelen en woningen. Die stelling wordt onder meer gebaseerd op de aanduiding van het perceel als overstromingsgevoelig gebied op de watertoetskaart en de nabijheid van een signaalgebied.

Volgens de verwerende partij betekent de aanduiding op de watertoetskaart niet dat er een werkelijk concreet en dreigend overstromingsgevaar is. De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partijen slechts een weinig gedetailleerd uittreksel van de watertoetskaart van 2017 voorleggen, zodat het bewijs gebrekkig is, minstens niet concreet, precies en duidelijk. De verzoekende partijen maken volgens de verwerende partij ook abstractie van het feit dat het betrokken perceel slechts gedeeltelijk binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied ligt. De stelling dat iedere ingreep of bijkomende verharding op het betrokken perceel een nefaste invloed zal hebben op de (zeer precaire) waterhuishouding, is niet geloofwaardig. De verzoekende partijen staven nergens het waterbufferend karakter van het betrokken perceel. Tot slot gaan de verzoekende partijen voorbij aan de compenserende maatregelen inzake de waterhuishouding die net als doel hebben om waterschade te verhinderen en maken zij niet aannemelijk dat deze maatregelen onvoldoende zijn om de door hen geschetste hinder en nadelen te voorkomen.

Ook de verwijzing naar het signaalgebied ten oosten van het betrokken perceel volstaat volgens de verwerende partij niet om de vermeende hinder en nadelen te kunnen aannemen. Het betrokken perceel ligt immers niet alleen niet binnen de afbakeningslijn van het signaalgebied, daarnaast zegt de nabijheid van het signaalgebied ook niets over het al dan niet werkelijk en concreet dreigend karakter van de waterschade ingevolge de verkaveling van het betrokken perceel.

De verwerende partij stelt verder nog dat de loutere verwijzing naar de hinder die de ruimtelijke ordening potentieel zal lijden evenmin aantoonde welke hinder de verzoekende partijen concreet zullen lijden.

De verzoekende partijen maken volgens de verwerende partij op geen enkele wijze duidelijk wat hun overheidsopdracht met betrekking tot de waterhuishouding is en op welke wijze deze door een nakende uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning in het gedrang kan gebracht worden.

Zij maken evenmin aannemelijk dat de geschetste waterproblemen een reële en dringende dreiging vormen die hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing.

Vervolgens betwist de verwerende partij de hoogdringendheid van de gevorderde schorsing. Volgens de verwerende partij kan het louter feit dat de verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis, het afbreken van bestaande gebouwen en reliëfwijzigingen geldt, geen element van hoogdringendheid uitmaken, evenmin als het louter bestaan van een verkavelingsvergunning dan wel een stedenbouwkundige vergunning verkregen op basis van deze verkavelingsvergunning. Een nadeel zou slechts mogelijks kunnen ontstaan bij de uitvoering van deze vergunningen. De verwerende partij wijst er op dat nog geen stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd en dat niet wordt aangetoond dat een dergelijke aanvraag op til is. Zij benadrukt ook dat de verzoekende partijen steeds een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bij de Raad kunnen opstarten indien de situatie door concrete omstandigheden effectief dringend wordt. Gelet op het gebrek aan een actuele effectieve uitvoering van de verkavelingsvergunning, ziet de verwerende partij niet in welke concrete hoogdringende hinder de verzoekende partijen kunnen lijden die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

De verwerende partij wijst er nog op dat op heden niets is gewijzigd aan het betrokken perceel, zodat de vrees voor enige wateroverlast geheel hypothetisch is. Zelfs indien de tussenkomenende partij zou starten met de uitvoering van haar (nog aan te vragen) stedenbouwkundige vergunning, dan nog is het weinig waarschijnlijk dat de hinder uit wateroverlast meteen ernstige en schadelijke gevolgen zal hebben voor de verzoekende partijen, minstens tonen zij dit niet aan. De verwerende partij stelt dat de weers- en wateromstandigheden in de toekomst hoogst onzeker zijn en dat indien er al wateroverlast zou ontstaan in de toekomst, deze dan al dermate ernstig zou moeten zijn dat ook de vermeende waterschade zich daadwerkelijk zal voordoen. Zij besluit dat de hinder die de verzoekende partijen aanvoeren, afhankelijk is van zeer veel toekomstige en onzekere factoren maar dat er op heden nog geen hoogdringendheid voorhanden is.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen dan wel beweren dat de in de bestreden beslissing opgelegde compensatiemaatregelen niet voldoende zijn, maar niet uitleggen welke concrete hinder er ondanks de opgelegde maatregelen dan nog zal optreden. De stelling dat iedere ingreep in of op de bodem van het betrokken perceel een negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding van het perceel is volgens de tussenkomenende partij een holle uitspraak die niet overtuigt. Het aangevoerde nadeel overstijgt niet het niveau van het louter hypothetische.

Dit geldt volgens de tussenkomenende partij des te meer nu de verzoekende partijen erkennen dat het betrokken perceel buiten het signaalgebied De Klijpe/Rode Mutsiaan ligt en een gunstig advies van de dienst integraal waterbeleid voorligt. Er is geen enkele wettelijke basis om het betrokken perceel te beschouwen als “eeuwige” waterbuffercapaciteit voor de omliggende percelen en woningen.

De tussenkomenende partij stelt verder dat bij het ontwerp van de signaalgebieden gewag wordt gemaakt van het volgende:

“ ...

- *Dat er een gescheiden riolering en bufferbekken wordt voorzien in de Rode Mutsiaan alsook dat de gracht terug zal worden open gelegd. Deze gegevens werden ook bij de startfase van de aanvraag “positief” gecommuniceerd naar verzoeker in tussenkomst door de betreffende bevoegde personen. Het is dan ook opmerkelijk te noemen dat dit gegeven, waarbij de verzoeker in tussenkomst de concrete plannen mocht inkijken, niet*

wordt vermeld m.b.t. de onmiddellijke omgeving en het hoogdringend effect (pagina 4 ontwerp startbeslissing).

- *Dat de betrokken waterbeheerder de volgende opmerkingen heeft geformuleerd in het kader van de contouren van de betreffende signaalgebieden: "Er werd wel volgende opmerkingen geformuleerd 'voor het noordelijke gebiedje is er een landbouwbedrijf betrokken. De bedrijfsvoering zou echter niet onder druk komen te staan door een mogelijke herbestemming aangezien het bedrijf zelf niet in de contour ligt van het signaalgebied (wel landbouwpercelen)'. Hierbij kan er toch worden afgeleid dat er moet gekeken worden naar de contouren van de signaalgebieden; en er dus geen sprake kan zijn van een principiële bouwverbod als het terrein niet als signaalgebied is geselecteerd.*
..."

Verder wijst de tussenkomenende partij op het bestaan van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije Recreatie' in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel waar ook sprake is van wateroverstromingsgevoeligheid.

De tussenkomenende partij stelt vervolgens dat de verkavelingsvoorschriften concrete maatregelen voorzien om overstromingsveilig te bouwen. Zij verwijst naar het advies van de dienst integraal waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. De tussenkomenende partij haalt de volgende maatregelen uit de verkavelingsvoorschriften aan die zouden cumuleren met de voorwaarden uit het advies van de dienst Integraal waterbeleid

- “ ...
- *Vloerpeil van het gebouw 20cm boven het hoogst waargenomen waterpeil*
 - *In de tuinzone, lot 1, mag er niets bijgebouwd worden*
 - *Verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg*
 - *Elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Bij elke vergunningsaanvraag wordt in de motivatienota uitgebreid gemotiveerd wat de impact is van de handeling op de waterhuishouding en in welke mate die het waterbergend vermogen van het terrein herstelt.*
...”

Volgens de tussenkomenende partij worden de door de verzoekende partijen ingeroepen ernstige nadelen met voormelde maatregelen vermeden en zijn deze dus zuiver hypothetisch.

Vervolgens wijst de tussenkomenende partij erop dat een verkavelingsvergunning op zich geen enkele wijziging teweegbrengt op het terrein, wel de woning en verhardingen die in een veel latere fase gebouwd en aangelegd zullen worden. De uitkomst van de vernietigingsprocedure kan *in casu* dus perfect worden afgewacht. Op heden is er zelfs nog geen bouwaanvraag ingediend. Bovendien kunnen de verzoekende partijen, indien zij van oordeel zijn dat een en ander toch hoogdringend wordt, lopende de vernietigingsprocedure nog een vordering tot schorsing indienen. De hoogdringendheid is op dit moment niet aanwezig.

De tussenkomenende partij stelt nog dat het aanvoeren van de schending van het decreet integraal waterbeleid niet volstaat om zonder meer aangemerkt te worden als een nadeel dat een schorsing kan verantwoorden.

Ten slotte merkt de tussenkomenende partij op dat het eigen ruimtelijk beleid het betoog van de verzoekende partijen volstrekt ongeloofwaardig maakt. Zij verwijst naar het gemeentelijk RUP

'Zonevreemde Recreatie', goedgekeurd door de verwerende partij op 18 december 2014, dat betrekking heeft op de uitbreiding van de (zonevreemde) hockeyclub Hermes, die ook aan de rand van De Klijpe ligt, en naar de overwegingen uit het plan-MER over de watergevoeligheid van de gronden van de hockeyclub. Hoewel het plan gelegen is in het natuurlijk overstromingsgebied van de Paerkebeek, zien de verzoekende partijen er geen graten in om een uitbreiding met gebouwen voor de zonevreemde hockeyclub toe te staan. Dit bevestigt volgens de tussenkomenende partij des te meer dat met de juiste compensatiemaatregelen, ook binnen overstromingsgevoelig gebied, de waterproblemen getemperd en ook verbeterd kunnen worden.

De tussenkomenende partij eindigt haar betoog door te stellen dat de omringende bebouwing (al dan niet industriegebied, hockeyclub) een halfopen bebouwing van 650m² in alle redelijkheid lijkt te verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

In hoofde van een bestuurlijke overheid, zoals de verzoekende partijen, kan er maar sprake zijn van hoogdringendheid als de bestreden beslissing de uitvoering van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt of als de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

Het kan niet ernstig worden betwist dat het de taak van de verzoekende partijen is om te zorgen voor een duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied, en in het kader daarvan zorg te dragen voor een goede waterhuishouding. Het vergunningenbeleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening kan een rechtstreekse impact hebben op de waterhuishouding van een (deel van een) bepaalde stad of gemeente. Mede gelet op de duidelijke weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij in eerste aanleg, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen hun belang op afdoende wijze verantwoorden.

3.

De bestreden beslissing verleent aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning voor het opdelen van een perceel in twee loten. Lot 2 is bestemd voor de bebouwing van een eengezinswoning en lot 1 wordt uit de verkaveling gesloten.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing een ingrijpende invloed heeft op de uitoefening van hun beleid en de vervulling van de hun toegewezen opdrachten, waarbij zij wijzen op de verstoring van de goede ruimtelijke ordening en de waterhuishouding, die definitief en onomkeerbaar zou zijn.

Zij wijzen erop dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart van 2017 alsook in een recent overstroomd gebied. Volgens de verzoekende partijen dient het perceel thans als waterbuffer voor het overstromingswater van de omliggende percelen en woningen. Zij benadrukken ook dat alle bebouwbare percelen in de onmiddellijke omgeving opgenomen zijn in het signaalgebied 'De Klije/Rode Mutsaan', zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 31 maart 2017, en dat het betrokken perceel zelf niet werd opgenomen in het signaalgebied omdat het gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Door het verkavelen en dus bebouwbaar maken van een perceel in een waterziek agrarisch gebied, zou de bestreden beslissing op een onverantwoorde manier de waterhuishouding van het betrokken perceel en van de onmiddellijke omgeving hypothekeren en in het gedrang brengen. Iedere ingreep of bijkomende verharding op het betrokken perceel zou een nefaste invloed hebben op de zeer preciaire waterhuishouding.

De verzoekende partijen schetsen aldus voldoende concreet de mogelijke nadelige gevolgen ten gevolge van de bestreden beslissing die op afdoende wijze rechtstreeks in het bestreden verkavelingsproject besloten liggen, met name de bebouwing van een perceel in waterziek gebied met als gevolg een afname van het waterbergend vermogen van het betrokken perceel.

Er kan gelet op de concrete omstandigheden van de zaak aangenomen worden dat het bestreden verkavelingsproject mogelijk een ernstige impact kan hebben op de waterhuishouding van het betrokken perceel en de omliggende percelen. Het gegeven dat het betrokken perceel gelegen is in een recent overstroomd gebied en (gedeeltelijk) in een effectief overstromingsgevoelig gebied, en de nabijheid van signaalgebieden in de omgeving van het betrokken perceel, volstaat naar het oordeel van de Raad om te kunnen aannemen dat het betrokken perceel waterziek is, minstens dat de waterhuishouding van het betrokken en de omliggende percelen problematisch is. De andersluidende argumentatie van de verwerende partij overtuigt niet en doet niet anders besluiten. De vraag of er effectief sprake is van een schending van het decreet betreffende het integraal waterbeleid maakt deel uit van het onderzoek ten gronde.

De verzoekende partijen overtuigen verder dat de aangevoerde nadelige gevolgen voldoende rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat vermelde hinder pas zal worden gematerialiseerd bij de tenuitvoerlegging van de nog te verlenen stedenbouwkundige vergunning doet geen afbreuk aan de vastgestelde hoogdringendheid. De bestreden beslissing vormt de noodzakelijke rechtsgrond voor de bebouwbaarheid van het betrokken perceel, hetgeen door de verzoekende partijen precies wordt betwist omwille van de ligging in waterziek gebied. De verzoekende partijen hebben niet toegezegd te zullen wachten met het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag in afwachting van een eindarrest inzake de vernietigingsprocedure. Aan de verzoekende partijen thans de hoogdringendheid ontzeggen, impliceert dat bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zij zich met dezelfde argumenten opnieuw tot de Raad zullen moeten wenden met een nieuwe schorsingsprocedure. De mogelijke nadelige gevolgen op de waterhuishouding zullen zich immers vrijwel onmiddellijk realiseren bij de start van eventuele bouwwerken, van zodra eventuele reliëfwerken en verhardingen zullen worden aangevat.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen op voldoende overtuigende wijze aantonen dat de zaak hoogdringend is.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 8, §1 en §2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de artikelen 2/1, 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voeren in een eerste onderdeel aan dat er een onzorgvuldige en ongemotiveerde watertoets werd uitgevoerd. Uit de watertoets die in de bestreden beslissing is opgenomen, blijkt dat de verwerende partij niet afdoende rekening heeft gehouden met het gegeven dat alle bebouwbare percelen in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel en die ook gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied, opgenomen zijn in het signaalgebied 'De Klijpe/Rode Mutsiaan', zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 31 maart 2017. De verzoekende partijen wijzen erop dat het betrokken perceel niet werd opgenomen in het signaalgebied om de eenvoudige reden dat het gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en men er vanuit ging dat dit hoe dan ook niet bebouwd kon worden. De Vlaamse regering heeft zich immers bij het vastleggen van signaalgebieden gefocust op de nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming, gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Vervolgens verwijzen de verzoekende partijen naar de definitie van 'signaalgebied' uit de omzendbrief LNE/2015/2:

“Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem en waarvoor de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen genomen heeft of zal nemen.”

De verzoekende partijen verwijzen ook naar de volgende overwegingen uit de ontwerp-startbeslissing van het signaalgebied 'De Klijpe/Rode Mutsiaan':

“ ...

2 Selectie en afbakening signaalgebied

...
...

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. Het noordelijke deelgebied (bestaat uit een groter en kleiner deelgebied) is een vrij uitgesproken valleitje, waar de oorspronkelijke loop van de beek verlegd is naar hogerop in

de vallei. Bij hevige neerslag blijkt de beek terug haar eigen bedding op te zoeken. Dit gebied ontwikkelen als woonzone houdt rechtstreekse risico's in voor overstroming, hetzij in de nieuwe bebouwing, hetzij -na het nemen van afvoermaatregelen- verder stroomafwaarts in de Rode Mutsenlaan, waar ze nagenoeg bij elke onweersbui onder water komen te staan. Bij het overwegen van de openlegging van twee trajecten van de OS400 kan eventueel de herwaardering van de oude loop van de OS400 in het signaalgebied overwogen worden. Het wassende water zorgt dan niet voor verassingen en krijgt de ruimte die het verdient en nodig heeft om lager gelegen bebouwing te vrijwaren. Het gebied moet actiever kunnen ingeschakeld worden als overstromingsgebied.

Het zuidelijke deelgebied ligt eveneens in waterziek gebied en verdere ontwikkeling van het industriegebied is niet aangewezen kijkende naar de waterproblematiek. Het gebied zit in het PRUP (2008) vervat en is bevestigd geweest door een provinciaal RUP dat het gebied opdeelt in industriegebied en natuurgebied/landbouwgebied. Er werden hier al maatregelen voorzien langs Molenbeek (onbebouwde zone langs de beek). Er wordt een gescheiden riolering voorzien in de Rode Mutsenlaan alsook een bufferbekken, de gracht zal terug worden open gelegd. Ondanks deze recente maatregelen en planologische oplossing vond de Algemene Bekkenvergadering het alsnog wenselijk dit zuidelijk deel te behouden omwille de zeer watergevoelige ligging van het zuidelijk deelgebied. Het risico voor overstromingen zal altijd bestaan. Een bijkomende afname van de nog beperkt aanwezige natuurlijke bergingscapaciteit dient ten allen tijde vermeden te worden en ook potentie om water te conserveren moet daarom optimaal aangewend worden. Anderzijds wenst men de bedrijfsvoering van het daar gelegen bedrijf Tardel niet in gevaar brengen.

...

De verzoekende partijen halen het ongunstig advies van de GECORO van de stad Ronse van 28 juni 2017 aan.

Zij stellen verder nog dat het feit dat het perceel van de tussenkomende partij wel degelijk mee opgenomen is geweest in het signaalgebied blijkt uit de volgende passage van de ontwerp startbeslissing:

“7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied bestaat uit twee delen. Het noordelijk deelgebied (woongebied) is deels effectief en deels mogelijk overstromingsgevoelig. De stad Ronse wenst een herbestemming, maar wil geen deel van de eventuele planschade betalen. Het zuidelijk deelgebied is reeds grotendeels herbestemd naar agrarisch gebied en bosgebied en komt niet meer in aanmerking als signaalgebied.”

Uit het voorgaande moet volgens de verzoekende partijen worden afgeleid dat bij de watertoets rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van het naastgelegen signaalgebied. Op zijn minst diende de vergunningverlenende overheid gegronde redenen te hebben om hiermee geen rekening te houden. De motivering van de bestreden beslissing blinkt echter uit in vaagheid en stijlfomules, hetgeen in strijd is met de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat in de verkavelingsvoorschriften slechts zeer algemene maatregelen worden opgenomen ter vrijwaring van de waterproblematiek, terwijl er wel een opsomming wordt gemaakt van een aantal concrete maatregelen maar deze worden

doorgeschoven naar de stedenbouwkundige vergunning. Dit kan volgens de verzoekende partijen gelet op het waterzieke perceel niet als een zorgvuldige watertoets aangemerkt worden.

Zij wijzen op artikel 8 decreet Integraal waterbeleid, dat bepaalt dat het innemen van waterbergend gebied gecompenseerd, hersteld of beperkt moet worden, en op de omzendbrief LNE 2015/2. Er zijn volgens de verzoekende partijen *in casu* geen mogelijkheden tot compensatie op het perceel zelf zijn aangezien het perceel integraal gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied. De maatregelen in de verkavelingsvoorschriften zorgen volgens de verzoekende partijen niet voor een beperking, herstelling of compensatie van de schadelijke effecten.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 8 decreet Integraal waterbeleid werd nageleefd aangezien een watertoets werd uitgevoerd en een waterparagraaf aan de bestreden beslissing werd toegevoegd. Zij meent dat zij op basis van de juiste feitelijke gegevens de watertoets uitgevoerd heeft, met name dat het terrein gelegen is in een recent overstroomd gebied en gedeeltelijk binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. Zij stelt dat zij na het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst integraal waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen in alle redelijkheid tot het besluit is gekomen dat er geen schadelijk effect zal worden veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit verwacht mag worden ten aanzien van de eigendom van de aanvraag.

De verwerende partij wijst erop dat zij de verkavelingsvoorschriften in overweging heeft genomen die aan de tussenkomende partij zijn opgelegd om overstromingsveilig te bouwen: vloerpeil van het gebouw op 26,50 meter TAW, zijnde twintig centimeter boven het hoogst waargenomen waterpeil, alle verhardingen in waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg en compensatie van elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging op eigen terrein. Volgens de verwerende partij tonen de verzoekende partijen niet aan dat deze maatregelen onvoldoende zouden zijn en dat de aanvraag de watertoets niet zou doorstaan.

De verwerende partij stelt vervolgens dat uit de motivering van de watertoets blijkt dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de ligging van het perceel in de buurt van een signaalgebied. Er wordt terecht vastgesteld dat het betrokken perceel niet opgenomen is in het signaalgebied. Vanuit het waterbeleid is er dan ook geen principieel bezwaar tegen de bebouwing van dit terrein. De verwerende partij benadrukt dat zolang er geen beleidsopties genomen zijn om de bestemming te wijzigen naar een bestemming die gericht is op het behoud van het terrein voor overstromingsdoeleinden, er in alle redelijkheid louter op basis van de watertoets geen principieel bouwverbod kan gelden op het terrein.

De stelling van de verzoekende partijen dat het betrokken perceel eigenlijk opgenomen had moeten zijn in het afgebakende signaalgebied vindt volgens de verwerende partij geen weerslag in de 'Ontwerp – startbeslissing Signaalgebied'.

Er is volgens de verzoekende partij evenmin sprake van het doorschuiven van overstromingsveilige maatregelen naar het niveau van de stedenbouwkundige vergunning, gelet op het feit dat de voormelde maatregelen als concrete voorwaarden worden opgelegd in de bestreden beslissing. De verkavelingsvergunning bevat zelf voldoende voorschriften om eventuele waterschade te voorkomen en te beperken.

3.

De tussenkomende partij stelt dat uit de watertoets in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij omstandig motiveert waarom de verzoekende partij de verzoekende partijen niet

kunnen verwachten dat een principiële bouwverbod geldt op het betrokken perceel, dat de verkavelingsvoorschriften wel degelijk concrete maatregelen voorzien waardoor de nadelige effecten worden beperkt en dat er een gunstig advies is van de dienst integraal waterbeleid. De tussenkomen partij ziet niet in wat een vergunningverlenende overheid nog meer kan doen. Zij stelt dat haar intentie altijd verenigbaar is geweest met die van de tweede verzoekende partij. Het waterprobleem is van meet af aan opgenomen binnen de vergunningsaanvraag

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarvoor de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning verleent, gedeeltelijk in een effectief overstromingsgevoelig gebied en volledig in recent overstroomd gebied ligt.

2.

Uit artikel 8, §1 DIWB volgt dat een vergunningverlenende overheid er zorg voor moet dragen, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

De hiervoor aangehaalde bepalingen betekenen, onder meer, dat de verwerende partij bij het beoordelen van een aanvraag tot verkavelingsvergunning dient te onderzoeken of het aangevraagde een “*schadelijk effect*” kan hebben en, indien dit het geval is, of dit door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk kan worden beperkt of hersteld. Bovendien moet de vergunningsbeslissing een formele motivering bevatten waaruit blijkt dat dit onderzoek is gevoerd.

Uit de memorie van toelichting bij het DIWB (Parl. St., VI. Parl., 2002-2003, nr. 1730/1, 25) blijkt dat de motiveringsverplichting werd ingevoerd “*om te benadrukken dat de beslissingen (....) moeten worden getoetst vanuit de doelstellingen en beginselen van integraal waterbeleid*”.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen.

3.

De bestreden beslissing bevat de volgende waterparagraaf:

“Het terrein ligt volledig in een recent overstroomd gebied en gedeeltelijk binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het terrein van deze verkavelingsaanvraag is gelegen binnen de perimeter van bepaalde watertoetskaarten, maar is door de Vlaamse Regering niet als signaalgebied geselecteerd, wat betekent dat er vanuit het waterbeleid geen principiële bezwaar is tegen de bebouwing van dit terrein.

Zolang er door de betrokken overheden geen beleidsopties zijn genomen om de bestemming te wijzigen naar een bestemming die gericht is op het behoud van het terrein voor overstromingsdoeleinden, kan men niet louter op basis van de watertoets verwachten dat een principieel "bouwverbod" geldt op dit terrein.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in maatregelen om overstromingsveilig te bouwen. Zo wordt het vloerpeil van het gebouw voorzien op 26,50TAW, dit is 20cm boven het hoogst waargenomen waterpeil. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg. Elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Indien mogelijk wordt het waterbergend vermogen van het terrein opgedreven, door bijvoorbeeld het voorzien van een wadi in de tuinzone.

Appellant is bovendien bereid het achterste deel van zijn perceel (deel van lot 1) in bruikleen te geven aan de overheid teneinde dit te kunnen inrichten als overstromingsgebied.

Er werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen, die op 3 april 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dienen te worden nageleefd. De overeenstemming van de beoogde woningen met de verordening zal worden geëvalueerd naar aanleiding van de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De bouwheren zullen voldoende maatregelen moeten nemen voor het opvangen van regenwater ter compensatie van de nieuw te bouwen woningen.

Er 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."

4.

In zijn advies stelt de GECORO dat het niet opgaat om bebouwing toe te staan in een overstromingsgevoelige landbouwzone, terwijl even verderop in de Zonnestraat een woongebied om dezelfde reden niet meer bebouwbaar is (signaalgebied). Ook omdat het perceel gelegen is in het buitengebied is het volgens de GECORO niet aangewezen bijkomende ruimte voor woongelegenheden te voorzien, dit zou ook niet passen binnen de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

De eerste verzoekende partij stelt in de watertoets van haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg dat ondoordacht bouwen in overstromingsgevoelig gebied het risico op waterschade verhoogt, niet alleen voor het perceel zelf maar ook voor de gebouwen en mensen in de omgeving, dat door het bebouwen de waterbuffercapaciteit van de omgeving afneemt en de problemen verschuiven, dat er immers ruimte wordt afgenomen die anders ingenomen zou kunnen worden door overstromingswater en dat dit water dan een weg moet gaan zoeken naar de omliggende gebieden.

De eerste verzoekende partij oordeelt dat in de voorliggende situatie de zone van het beoogde lot een belangrijke functie als waterbergend gebied kan vormen voor de huizen in de omgeving en dat door het creëren van een bijkomend bouwlot deze noodzakelijke buffering komt te vervallen. Omdat het perceel gelegen is in een (mogelijk) overstromingsgevoelige zone, zijn er volgens de eerste verzoekende partij geen mogelijkheden tot compensatie op het perceel zelf. Er is derhalve sprake van een schadelijk effect in de zin van artikel 3 decreet integraal waterbeleid en het concept is niet

verenigbaar met de doelstellingen inzake het watersysteem en de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De verwerende partij komt in haar beslissing aldus tot een andersluidend oordeel dan de om advies gevraagde GECORO en oordeelt tevens andersluidend dan de eerste verzoekende partij in eerste aanleg. Het komt de verwerende partij dan ook toe de vermelde andersluidende argumentatie zorgvuldig te beantwoorden en te motiveren waarom zij tot een andere beslissing is gekomen.

5.

De verwerende partij merkt in de eerste plaats op dat het gegeven dat het betrokken perceel door de Vlaamse regering niet geselecteerd is als signaalgebied, betekent dat er vanuit het waterbeleid geen principieel bezwaar is tegen de bebouwing van dit terrein. Omdat de bestemming van het perceel niet gericht is op het behoud van het perceel voor overstromingsdoeleinden, kan volgens de verwerende partij niet louter op basis van de watertoets een principieel bouwverbod gelden.

Volgens de omzendbrief LNE/2015/2 betreffende richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden, zijn signaalgebieden *“nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem en waarvoor de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen genomen heeft of zal nemen”*. Het blijkt in de praktijk telkens te gaan om harde ruimtelijke bestemmingen (woonuitbreidingsgebied, industriegebied...).

Niet ten onrechte stellen de verzoekende partijen dat het betrokken perceel niet geselecteerd is of kan worden als signaalgebied omdat het gelegen is in een *“zachte”* bestemming, met name landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Nog los van die vaststelling, zijn in de omgeving van het betrokken perceel wel twee signaalgebieden geselecteerd. Naar het oordeel van de Raad wijst dit des te meer op een waterzieke omgeving en noopt dit tot een des te zorgvuldiger watertoets.

6.

De verwerende partij verwijst verder naar de verkavelingsvoorschriften die voorzien in maatregelen om overstromingsveilig te bouwen.

Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt evenwel dat minstens een aantal concrete compenserende maatregelen niet verordenend worden vastgelegd. In de toelichting bij deze voorschriften wordt immers gesteld dat de mogelijke compenserende maatregelen niet verordenend worden vastgelegd, maar enkel bij wijze van voorbeeld worden opgenomen bij de toelichting gezien het niet mogelijk is om vooruit te kijken naar eventuele toekomstige technologische ontwikkelingen en mogelijkheden voor de opvang en buffering van hemelwater.

Zodoende worden een aantal te nemen maatregelen gewoon doorgeschoven naar de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Het is derhalve op grond van de verkavelingsvoorschriften niet mogelijk na te gaan of de in die toekomstige vergunning opgenomen compenserende maatregelen zullen volstaan om het verlies aan waterbergend vermogen te compenseren. Bijgevolg staat het thans onvoldoende vast dat de verkavelingsvoorschriften op dwingende wijze een voldoende garantie bieden dat de bebouwing van het betrokken perceel met een eengezinswoning de precaire waterhuishouding van de omgeving niet verder in het gedrang brengt. Die bebouwing ligt immers wel op dwingende en concrete wijze vast, zoals blijkt uit de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan.

De verwerende partij verwijst in de watertoets nog naar het voorschrift dat bepaalt dat elke afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van bebouwing of reliëfwijziging dient te worden

gecompenseerd op eigen terrein. Dit voorschrift vloeit evenwel reeds voort uit artikel 8, §1 decreet Integraal waterbeleid, dat bepaalt dat het schadelijk effect in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, wordt gecompenseerd. De eerste verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg het belang van de waterbergende functie van het betrokken perceel voor de huizen in de omgeving benadrukt en opgemerkt dat door het creëren van een bijkomend bouwlot deze noodzakelijke buffering komt te vervallen en er ruimte zal verdwijnen voor het watersysteem. Die vaststelling wordt in de bestreden beslissing niet ontkend.

In die omstandigheden komt het als kennelijk onredelijk voor om de noodzakelijke compenserende maatregelen die het waterbergend vermogen van het terrein moeten herstellen, niet reeds in de verkavelingsvoorschriften verordenend vast te leggen, maar door te schuiven naar de stedenbouwkundige vergunning. De stelling in de toelichting bij de relevante verkavelingsvoorschriften dat het niet mogelijk is om vooruit te kijken naar eventuele toekomstige technologische ontwikkelingen en mogelijkheden voor de opvang en buffering van hemelwater, komt niet als overtuigend over en kan niet worden aanvaard. De bouwzone voor de eengezinswoning is aangeduid op het verkavelingsplan, zodat aangenomen moet worden dat minstens een inschatting gemaakt kan worden van de afname aan waterbergende capaciteit ten gevolge van de bebouwing van de eengezinswoning.

De verwerende partij verliest bovendien uit het oog dat volgens de eerste verzoekende partij op het perceel geen mogelijkheden tot compensatie bestaan omdat het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied. Dit gegeven laat de verwerende partij ten onrechte volledig buiten beschouwing. Immers, indien zou blijken dat er geen mogelijkheden tot compensatie zouden bestaan op het betrokken perceel, dan kan geen stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden verleend. Ook om die redenen is het noodzakelijk om de compenserende maatregelen op het niveau van de verkavelingsvergunning te bepalen. Dit geldt overigens ook voor de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

7.

Het gegeven dat de tussenkomende partij bereid zou zijn het achterste deel van zijn perceel (deel van lot 1) in bruikleen te geven aan de overheid om het te kunnen inrichten als overstromingsgebied, is evenmin dienstig. Niet alleen wordt dit lot uit de verkaveling gesloten, maar de verwerende partij beschikt ook over geen enkele zekerheid dat de tussenkomende partij daadwerkelijk dit deel van het perceel in bruikleen zal geven aan de overheid. Evenmin is duidelijk hoe dit lot nog voor bijkomende, thans niet-bestaande, buffering kan zorgen en aldus de nadelige gevolgen van bijkomende verhardingen op het andere perceel zal kunnen opvangen.

8.

De Raad stelt vast dat de decreetgever de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk aan de watertoets heeft willen onderwerpen en dit ontegensprekelijk om preventief te kunnen nagaan of het verkavelingsproject in zijn geheel beschouwd schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou kunnen genereren. Door de vaststelling dat het betrokken perceel voor het geheel binnen een recent overstroomd gebied ligt en deel binnen een effectief overstromingsgevoelige zone ligt, en vervolgens minstens een aantal te nemen maatregelen doorschuift naar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, holt de verwerende partij de beginselen en de doelstellingen van de watertoets en dus van het decreet integraal waterbeleid uit.

Op grond van artikel 8, §5 DIWB kon de verwerende partij het beperken of compenseren van schadelijke effecten niet uitstellen naar latere vergunningsaanvragen noch mag een opgelegde voorwaarde afhankelijk zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De Raad dient derhalve vast te stellen dat de bestreden beslissing geen afdoende gemotiveerde waterparagraaf bevat, in de mate dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat er geen schadelijke effecten worden veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch ten aanzien van de eigendom van de aanvraag. De visie van de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet of minstens niet afdoende aantoont dat de voorgestelde maatregelen afdoende zijn om geen schadelijke effecten te kunnen veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding, overtuigt.

9.

Het eerste onderdeel van het enig middel is op het eerste zicht ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jonas NAERT is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden voor het opdelen van een perceel in twee loten (een voor bebouwing en een uitgesloten) op het perceel gelegen te 9600 Ronse, Rode Mutsaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 469A.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH