

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.482 van 12 juli 2007
in de zaak A. 179.755/X-13.119.**

In zake : 1. Erwin VANDEKERCKHOVE,
 2. Stefaan BOCKSTAL,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten C. DE WOLF en K. BEKE,
 kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
 Etikhovestraat 6

tegen :

1. de stad RONSE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
 Vlaamse regering,
 dat woonplaats kiest bij
 advocaat V. TOLLENAERE,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

Bart DECUBBER,
die woonplaats kiest bij
advocaat V. VEKEMAN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Erwin VANDEKERCKHOVE en Stefaan BOCKSTAL op 27 december 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 oktober 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse, waarbij aan Bart DECUBBER de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op 13 september 1977 aan Armand COLLET, en betrekking hebbend op een perceel gelegen te Ronse, Savooistraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 1133/w;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 april 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaten C. DE WOLF en K. BEKÉ, die verschijnen voor de verzoekende partijen, van advocaat T. DE SUTTER, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat V. VEKEMAN, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Rechtspleging

Overwegende dat Bart DECUBBER met een verzoekschrift van 26 januari 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van de procedure als volgt aandienen:

2.1. De tussenkomende partij is eigenaar van een onbebouwd perceel grond, gelegen in een bocht van de Savooistraat te Ronse (zijnde een deel van de gewestweg N 454 Ronse-Zottegem).

Het terrein grenst met een breedte van 9,80m aan de straat, en wordt dan merkkelijk breder in de diepte.

Links en rechts van de eigendom van de tussenkomende partij wonen de beide verzoekers.

2.2. De partijen zijn het erover eens dat de eigendom volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Oudenaarde gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter over een diepte van 50m, en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De grond vormt tevens het lot nr. 6 van een verkaveling, die werd vergund door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse op 13 september 1977.

Volgens de voorschriften van deze verkaveling kon het lot nr. 6 niet bebouwd worden, omdat het niet aan de weg gelegen was.

De tussenkomende partij heeft evenwel op 28 februari 2001 een strook grond bijgekocht, derwijze dat zijn eigendom wel aan de Savooistraat paalt (met een breedte van ongeveer 9,80m).

2.3. De tussenkomende partij wenst nu de grond bebouwbaar te maken. Daartoe is een verkavelingswijziging noodzakelijk, gezien het statuut van landbouwgrond.

In mei 2006 dient de tussenkomende partij bij het stadsbestuur van Ronse een aanvraag in om de verkaveling te wijzigen. Meer bepaald wordt een grensverschuiving met lot nr. 1 gevraagd (om lot nr. 6 te laten palen aan de straat), en wordt verzocht om de bestemming van kavel nr. 6 te veranderen van landbouwgrond naar bouwkaavel, waarbij de mogelijke bebouwbare oppervlakte uiteraard binnen het woongebied met landelijk karakter voorzien wordt.

2.4. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder één van elk van de verzoekers in huidige procedure.

De eerste verzoeker wijst erop dat het bouwperceel aan de straatzijde te smal is en dat hij zijn eigendom precies had aangekocht omdat dit naast een perceel landbouwgrond gelegen was, terwijl de tweede verzoeker stelt wateroverlast te vrezen indien op de grond bebouwing wordt toegelaten.

2.5. Respectievelijk op 9 mei en op 22 mei 2006 brengen de afdeling duurzame landbouwontwikkeling van het departement landbouw en visserij, en de afdeling wegen en verkeer Oost-Vlaanderen elk een voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag.

De stad Ronse wint ook intern een aantal adviezen in, en daarbij stelt de stedelijke milieudienst op 28 juni 2006 o.m. dat het bouwperceel wellicht water met sediment zal moeten verwerken, afkomstig van de achterliggende, hoger gelegen terreinen, en dat een grasbufferstrook op de perceelsgrens er kan voor zorgen dat dit sedimentwater zoveel mogelijk wordt tegengehouden en vertraagd wordt afgevoerd.

2.6. Op 18 augustus 2006 zendt het schepencollege van de stad Ronse het dossier met een voorwaardelijk gunstig preadvies naar de diensten van de gemachtigde ambtenaar. Eén van de voorwaarden is dat in het noordelijk deel van het bouwperceel een grasbufferstrook of een gelijkwaardig alternatief dient voorzien te worden om mogelijke problemen van wateroverlast te ondervangen.

2.7. Op 26 september 2006 laat de gemachtigde ambtenaar weten gunstig advies te verlenen over de aanvraag, en zich hoofdzakelijk aan te sluiten bij het preadvies van de stad.

Op 9 oktober 2006 vergunt het college van burgemeester en schepenen de gevraagde verkavelingswijziging, onder een aantal voorwaarden, waaronder de verplichting om de reeds vermelde grasbufferstrook te voorzien.

2.8. Met een schrijven van 30 oktober 2006 brengt het stadsbestuur van Ronse de eerste verzoeker op de hoogte van de genomen beslissing;

3. Ontvankelijkheid

Overwegende dat de tussenkomenende partij, bij wege van exceptie opwerpt dat de verzoekers niet bewijzen dat zij de “hoedanigheid” hebben van eigenaar en bewoner van de panden, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het bouwperceel;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de verzoekers wonen aan weerszijden van het terrein, waarop het bestreden besluit betrekking heeft, zodat zij beschikken over de rechtens vereiste hoedanigheid, om een schorsingsprocedure in te stellen; dat de exceptie bijgevolg wordt verworpen;

4. Ten gronde

4.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

4.1.1. Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat de verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van “artikel 8, §1 juncto artikel 8, §2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (...), van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht”; dat de verzoekers betogen dat de eerste verwerende partij krachtens de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid dient te onderzoeken en te motiveren waarom de vergunning de watertoets kan doorstaan;

Overwegende dat de verzoekers dat middel als volgt adstrueren:

“(…)

Uit de bepalingen, opgenomen in het Decreet (Integraal) Waterbeleid en bevestigd door de rechtspraak van uw Raad, blijkt dat op een administratieve overheid, in (casu) Verwerende Partij, bij het verlenen van een wijziging van een verkavelingsvergunning, een dubbele verplichting rust, met name:

- Verwerende Partij, dient over te gaan tot het uitvoeren van een watertoets steunende op draagkrachtige en in rechte en in feite aanvaardbare motieven; en
- de behoorlijke uitvoering van de watertoets dient, op grond van het beginsel van de materiële motivering, te blijken uit de Bestreden Beslissing.

Welnu, uit de Bestreden Beslissing blijkt dat Verwerende Partij haar beslissing, enerzijds, heeft gesteund op de ‘Overstromingskaarten’ en, anderzijds, op het advies van de stedelijke technische dienst. Tevens kan worden afgeleid dat Verwerende Partij vertrekt van de uitgangspremisse dat ‘de wateroverlast in het verleden een zeer uitzonderlijke situatie uitmaakt’ en het Terrein niet als ‘risicozone’ dient te worden beschouwd.

Uit de door Verzoekende Partijen bij onderhavig verzoekschrift bijgevoegd fotomateriaal kan evenwel worden afgeleid dat het Terrein zowel als de omliggende percelen bij regenval te kampen hebben met een zeer aanzienlijke en ernstige wateroverlast (Stuk 11).

De foto's 1 tot en 8 dateren van 15 december 2006, een dag met lichte regenval.

Uw Raad zal dienen vast te stellen dat op het Terrein duidelijk de afvloeiing van water (en modder) zichtbaar is, het Terrein zich in een drassige toestand bevindt en bepaalde delen van het Terrein zelfs gewoonweg blank staan.

Er kan dan ook niet anders dan worden geconcludeerd dan dat het Terrein als natuurlijke bufferzone dient voor de opvang van het overtollig water bij regenval. Het water vloeit immers af van de hoger gelegen percelen, via het Terrein, naar de lager gelegen percelen (waaronder de percelen van Verzoekende Partijen, inzonderheid Tweede Verzoekende Partij) om uiteindelijk uit te monden op de Savooistraat.

Wanneer het Terrein wordt aangewend voor woningbouw en bijgevolg deze natuurlijke buffer wegvalt, zal de wateroverlast van de lager gelegen percelen van Verzoekende Partijen, disproportioneel toenemen en zich met name op de percelen van Verzoekende Partijen concentreren.

Meer nog, bij hevige regenval dreigen de lager gelegen percelen van Verzoekende Partijen, inzonderheid het perceel van Tweede Verzoekende Partij te worden bedolven onder een mo(d)derstroom. Verzoekende Partijen leggen aan uw Raad fotomateriaal voor (foto's 9 t.e.m. 20) waaruit de gevolgen van hevige regenval op de percelen van Verzoekende Partijen, inzonderheid het perceel van Tweede Verzoekende Partij, duidelijk blijken.

Op 3 juni 2000 kwam de woning/het perceel van Tweede Verzoekende Partij (toen nog eigendom van de vorige eigenaars) volledig onder water/modder te staan en dit ten gevolge van een hevig onweer. Ook de omliggende percelen alsook de Savooistraat werden getroffen door problemen inzake wateroverlast.

Dat de wateroverlast niet als sporadisch kan worden beschouwd wordt tevens bevestigd in het artikel in AgriPress d.d. 12 september 2005 dat luidt als (volgt) (Stuk 12):

‘Opnieuw wateroverlast na hevige regenbuien.
(...)

De brandweer van Ronse kreeg in totaal om en bij de 150 oproepen te verwerken. Er was onder andere overlast in de Zonnestraat, de Rode Mutsaan, de Klijpestraat, Paillartcamp, de August Delfossestraat, de Ossestraat, de Savooistraat en Floréal’.

(<http://www.agripress.be/start/artikel/115626/nl>)

Ook uit het advies van de stedelijke milieudienst van de stad Ronse d.d. 28 juni 2006 blijkt de waterproblematiek op de verkavelingsite (Stuk 6):

‘Advies milieudienst ivm erosie.

Raadpleging van de kaart met weerhouden maatregelen (zie bijlage) (uit) het erosiebestrijdingsplan leert het volgende:

- Het perceel waarop de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd (1133 w) ligt lager dan de achterliggende percelen. De hellingsgraad is weliswaar klein maar de hellingslengte is vrij groot (zie hoogtelijnen op kaart in bijlage) zodat te verwachten valt dat bij hevige regenval het perceel waarop de verkaveling wordt aangevraagd water met sediment zal ontvangen van de achterliggende hoger gelegen percelen.

- In het erosiebestrijdingsplan wordt er dan ook een grasbufferstrook voorgesteld op de perceelgrens van het perceel waarop de verkaveling wordt aangevraagd. Deze grasbufferstrook is aangeduid met een groene lijn op de kaart. Deze grasbufferstrook heeft als doel het water met sediment zoveel mogelijk op de helling tegen te houden en vertraagd af te voeren. Het feit dat het PCM, die het erosiebestrijdingsplan heeft opgemaakt, een grasbufferstrook voorstelt op het perceel waarop de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd, betekent dat het PCM water- en sedimentstromen van de hoger gelegen percelen verwacht op het perceel waarop de

verkavelingsvergunning wordt aangevraagd. Het is echter moeilijk in te schatten hoe ernstig deze water- en sedimentstromen zijn aangezien dit ook sterk afhangt van de intensiteit van de regenbui en de teelten die op dat moment op de hoger gelegen percelen staan’.

Gelet op voorgaande overwegingen kan bijgevolg niets anders dan worden vastgesteld dat Verwerende Partij haar beslissing heeft gebaseerd op een totaal foutief uitgangspunt. Het betreffende gebied is immers wel degelijk een risicogebied voor wateroverlast en in het verleden hebben de bewoners reeds herhaaldelijk geleden onder ernstige problemen van wateroverlast, bijv. overstromingen en dit zonder dat er sprake was van uitzonderlijke regenval.

Verzoekende Partijen dienen zich dan ook te verwonderen dat Verwerende Partij, in de Bestreden Beslissing, wat de wateroverlast betreft, genoegzaam neemt met navolgende overwegingen:

‘3) bezwaarschrift van Dhr. BOCKSTAL Stefaan:

Dit bezwaarschrift heeft het duidelijk enkel over de negatieve impact op de algemene waterhuishouding en wateroverlast door het toelaten van een bebouwing op het perceel:

Volgens de aanduidingen van de ROG-zones (recent overstroomd gebied) en/of de risicogebied voor overstromingen (zijn) noch het perceel noch de aanpalende percelen gelegen in een dergelijk gebied.

De wateroverlast in het verleden is een zeer uitzonderlijke situatie. Plotse overvloedige regenval is een natuurlijk voorval dat moeilijk in te schatten en te voorspellen is.

De aanvraag is onderzocht en geadviseerd door de stedelijke technische dienst.

Uit het advies blijkt niet dat er zich een probleem zal stellen inzake wateroverlast door de bebouwing. In het advies zijn ook de voorwaarden opgenomen omtrent de voorzieningen voor het te voorzien privaat rioleringsstelsel van de bebouwing.

In de nota van de stedelijke dienst milieu aangaande het erosiebestrijdingsplan wordt gesteld dat zich een potentiële sedimentafzetting kan voordoen op het betrokken perceel bij hevige regenval via waterstromen die van de noordelijke hellingen afstromen. Het erosiebestrijdingsplan stelt een grasbufferstrook voor ten noorden van het betrokken perceel. Het uitvoeren van deze grasbufferstrook of een gelijkwaardig alternatief is aangewezen.

Voor wat betreft de vraag tot de opname in het vergunningsbesluit van de bijzondere voorwaarden vermeld in de verkoopsakte van 04.06.2002 kan gesteld worden dat de akte een regeling op burgerlijke vlak is en op zich een document dat juridisch dient nageleefd te worden. Er stelt zich dan ook geen enkele reden om dit op te nemen in het eventueel vergunningsbesluit.

Derwijze is het aangewezen om het bezwaarschrift als deels gegrond (gevolgen potentiële waterstromen, erosie) en deels ongegrond te beschouwd (sic)’

Uit voormelde overwegingen blijkt vooreerst dat Verwerende Partij zich lijkt te verschuilen achter de vaststelling dat het Terrein niet is aangeduid in de ROG-zones en/of in risicogebied voor overstromingen, om de verkavelingswijziging, ondanks de gegronde bezwaren van Tweede Verzoekende Partij inzake wateroverlast, toch te verlenen.

Verzoekende Partijen stellen echter vast dat Verwerende Partij het begrip ‘risicozone/watergevoelig gebied’ duidelijk te beperkend interpreteert.

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 adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende

het integraal waterbeleid (hierna, 'Besluit Watertoets') definieert 'overstromingsgevoelige gebieden' immers als volgt:

'een op de kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht of, voor gebieden die niet op de kaart zijn aangeduid, een gebied dat in het verleden meermaals is overstroomd en waar redelijkerwijs nieuwe overstromingen kunnen worden verwacht' (artikel 1, 14/ Besluit Watertoets).

Het betrokken gebied dient bijgevolg, gelet op bovenvermeld feitenrelaas, onmiskenbaar als 'overstromingsgevoelig gebied' te worden gedefinieerd.

Een tweede argument lijkt Verwerende Partij te halen uit het feit dat de Aanvraag Verkavelingswijziging zou zijn onderzocht en geadviseerd door de stedelijke technische dienst [Planologische overwegingen 3) van de Bestreden Beslissing].

Uw Raad zal evenwel samen met Verzoekende Partijen dienen vast te stellen dat uit het advies van de technische dienst d.d. 8 mei 2006 geenszins blijkt dat de watergevoeligheid van het Terrein en van de verkavelingsite zou zijn getoetst (Stuk 5). Het advies bevat enkel een aantal voorwaarden betreffende het rioleringsstelsel alsook de aanleg van een hemelwaterput.

Tenslotte wordt in de Bestreden Beslissing, wat de waterproblematiek betreft, vooropgesteld te voorzien in een grasbuffer, zoals geadviseerd door de milieudienst van de stad Ronse (Stuk 6).

Het dient evenwel geen betoog dat noch het advies (verleend) door de technische dienst van Verwerende Partij noch het advies van de milieudienst van Verwerende Partij, gelet op de manifeste watergevoeligheid van het betrokken gebied, als een voldoende hydrologische/hydronaut studie kan worden beschouwd om tot het bestaan van een afdoende watertoets te besluiten.

Bijgevolg zijn dan ook a fortiori de maatregelen, zoals voorzien (door) de Bestreden Beslissing kennelijk onvoldoende en ontoereikend om de waterhuishouding in het betrokken gebied te stabiliseren, meer nog kan het bouwrijp maken van het Terrein geenszins worden gerechtvaardigd.

Deze vaststelling vindt steun in het feit dat de sedimentafzetting op de percelen wordt erkend doch dat, wat de oplossing betreft, in zeer algemene bewoordingen wordt verwezen naar 'een grensbufferstrook (...) of een gelijkwaardig alternatief'.

De precieze technische kenmerken waaraan deze grasbuffer of gelijkwaardig alternatief dienen te voldoen om, gegeven de door Verwerende Partij erkende problemen inzake wateroverlast te verhelpen, worden evenwel niet aangegeven of verduidelijkt, zoals hierna nog nader zal worden toegelicht. Het is dan ook vanzelfsprekend dat door de tenuitvoerlegging van de Bestreden Beslissing de problemen inzake wateroverlast in de omgeving nog verder toenemen.

Bovendien wordt in het Besluit Watertoets eveneens de bevestiging gevonden dat de uitermate summiere motivering (en bovendien foutieve) verwijzing naar de watertoets niet volstaat teneinde tegemoet te komen aan artikel 8 §2 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Artikel 4 § 1 van het Besluit Watertoets luidt als volgt:

'Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, 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:

1/de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem;

2/in voorkomend geval, de voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te

voorkomen, te verminderen, te herstellen, of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;

3/ een toetsing van de beoordeling van de vergunningsplichtige activiteit en de opgelegde voorwaarden en maatregelen aan de doelstellingen, bepaald in artikel 5 van het decreet'.

Bij doornamen van de Bestreden Beslissing dient evenwel te worden vastgesteld dat Verwerende Partij volstaat met een uitermate summiere motivering betreffende de waterproblematiek:

'4) De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 08.05.2006 van de stedelijke technische dienst, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden, zijnde:

- Het verzamelen en hergebruiken van regenwater is verplicht.
- Het afvalwater en het regenwater moeten op private grond worden gescheiden.
- Het afvalwater en de overloop van de regenwaterput moeten op de rooilijn samengevoegd worden en aangesloten worden op de bestaande rioolaansluiting.
- De bestaande riolering (dichtgelegde gracht) zit zeer ondiep.

- Bij het aanleggen van RWA en DWA op openbaar domein moeten de private RWA en DWA aansluitingen eenvoudig kunnen worden uitgevoerd zonder schade aan te richten aan de private eigendom.

5) Het algemeen private rioleringsstelsel met voorzieningen voor het ontwerp van de woning dient rekening te houden met volgende elementen:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en hemelwater is integraal van toepassing.
- Er dient een opvang en hergebruik voorzien te worden van het hemelwater met een minimale aansluiting voor vb. wc, wasmachine, refter, algemeen buitengebruik, algemeen tuingebruik.

- Gelet op de ligging van het perceel in zuiveringszone C dient de lozing van het huishoudelijk afvalwater te beantwoorden aan o.a. de voorwaarden:

- een individuele voorbehandelingsinstallatie (IBA) dient voorzien te worden die minstens een voorbezinking, een biologische zuivering en een nabezinking omvat,
- de artikels 4.2.7.1.1. en 4.2.7.1.2. van Vlarem II zijn van kracht;

-De specifieke voorwaarden in de [sic] advies dd. 08.05.2006 van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel.

(...)

14) Er dient een grasbufferstrook (of gelijkwaardig alternatief) voorzien te worden ten noorden van het betrokken perceel teneinde tegemoet te komen aan het erosiebestrijdingsplan'.

Gelet op voorgaanden dient dan ook te worden geconcludeerd dat de Bestreden Beslissing van Verwerende Partij geenszins de toets aan artikel 8, § 1 juncto artikel 8, §2 van het Decreet Integraal Waterbeleid doorstaat. De Bestreden Beslissing van Verwerende Partij voldoet bijgevolg niet aan de vereiste van de (formele) motiveringsplicht, zoals vereist in artikel 8, §2 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Op basis van voormelde overwegingen kan dan ook niet anders dan worden geconcludeerd dat de Bestreden Beslissing, inzonderheid voor wat betreft de watertoets, geenszins op draagkrachtig en in feite en in rechte aanvaardbare motieven is gesteund.

Verwerende Partij kon niet onwetend zijn (en is trouwens ook niet onwetend) van de bestaande problemen inzake wateroverlast op het Terrein

alsook op de aanpalende percelen, doch heeft desalniettemin nagelaten een deugdelijke watertoets ten gronde uit te voeren en deskundig onderbouwde remediërende maatregelen voor te stellen. Uw Raad zal immers vaststellen dat in de nota MILIEU/2006/088 (Stuk 6), de milieudienst van Verwerende Partij zelf erkent dat elke ernstige en deskundige studie van, enerzijds, de problemen inzake wateroverlast en, anderzijds, de mogelijks hieraan remediërende oplossingen, ontbreekt:

‘Raadpleging van de kaart met weerhouden maatregelen (zie bijlage) uit het erosiebestrijdingsplan leert het volgende:

- Het perceel waarop de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd (1133 w) ligt lager dan de achterliggende percelen. De hellingsgraad is weliswaar klein maar de hellingslengte is vrij groot (zie hoogtelijnen op kaart in bijlage) zodat te verwachten valt dat bij hevige regenval het perceel waarop de verkaveling wordt aangevraagd water met sediment zal ontvangen van de achterliggende hoger gelegen percelen.

In het erosiebestrijdingsplan wordt er dan ook een grasbufferstrook voorgesteld op de perceelgrens van het perceel waarop de verkaveling wordt aangevraagd. Deze grasbufferstrook is aangeduid met een groene lijn op de kaart. Deze grasbufferstrook heeft als doel het water met sediment zoveel mogelijk op de helling tegen te houden en vertraagd af te voeren. Het feit dat het PCM, die het erosiebestrijdingsplan heeft opgemaakt een grasbufferstrook voorstelt op het perceel waarop de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd, betekent dat het PCM water- en sedimentstromen van de hoger gelegen percelen verwacht op het perceel waarop de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd. Het is echter moeilijk in te schatten hoe ernstig deze water- en sedimentstromen zijn aangezien dit ook sterk afhangt van de intensiteit van de regenbui en de teelten die op dat moment op de hoger gelegen percelen staan.’

De Bestreden Beslissing schendt dan ook onmiskenbaar artikel 8, §1 juncto artikel 8, §2 van het Decreet Integraal Waterbeleid alsook de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, daar de watertoets kennelijk niet behoorlijk werd uitgevoerd, omvattende zowel het duidelijk in kaart brengen van het probleem inzake wateroverlast alsook het formuleren van deugdelijke remediërende oplossingen en/of randvoorwaarden.

Het eerste door Verzoekende Partijen ingeroepen middel ten aanzien van de Bestreden Beslissing is bijgevolg dan ook kennelijk ernstig”;

4.1.2. Overwegende dat met de tweede verwerende partij wordt aangenomen dat op het eerste gezicht, het bestreden besluit steunt op voldoende draagkrachtige en aanvaardbare motieven voor wat de watertoets betreft die de eerste verwerende partij heeft doorgevoerd bij het verlenen van de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning; dat in de huidige stand van de procedure prima facie vaststaat dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse bij het nemen van het bestreden besluit rekening hield met de problematiek van de afwatering; dat het stadsbestuur dienaangaande in essentie overweegt, dat noch het bouwperceel, noch de omliggende gronden volgens de overstromingskaarten in een gekend risicogebied liggen, dat de aangehaalde fenomenen van wateroverlast zeer uitzonderlijke situaties betreffen en dat de plotse overvloedige regenval moeilijk op voorhand kan worden ingeschat, dat de stedelijke

technische dienst niet de mening was toegedaan dat er gevaar voor de omliggende bebouwing zou dreigen; dat ook de stedelijke milieudienst overweegt dat met het aanleggen van een grasbufferstrook tegemoet kan worden gekomen aan eventuele problemen, en dat mits de voorwaarden die voornoemde diensten voorstellen, de vergunning kan worden verleend;

Overwegende dat de verzoekers op het eerste gezicht niet aantonen dat de motivering van het bestreden besluit kennelijk of manifest onjuist zou zijn, of gebaseerd zou zijn op foutieve uitgangspunten;

Overwegende dat de door te voeren watertoets, op het eerste gezicht, niet die strekking heeft dat de vergunningverlenende overheid zou moeten onderzoeken in hoeverre met een project, in casu de aangevraagde vergunning, zou kunnen worden geredieerd aan reeds bestaande problemen van wateroverlast; dat enkel is vereist dat erover wordt gewaakt dat het project zelf geen schadelijk effect op de waterhuishouding zal veroorzaken; dat er in de straat waar de percelen van de verzoekers en de tussenkommende partij zijn gelegen bij uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt (zoals blijktbaar in juni 2000 en september 2005 het geval was), op het eerste gezicht niet betekent dat de watertoets voor het perceel van de tussenkommende partij daarom negatief zou moeten uitdraaien en dat de grond nat en vochtig ligt op een regendag (zoals in december 2006) prima facie niet bewijst dat een bebouwing van het perceel voor onoverkomelijke problemen zal zorgen voor de omliggende woningen en eigendommen; dat hieraan kan worden toegevoegd dat de verzoekers in het verleden beslist hebben om, op eigen risico, te bouwen op de naburige percelen; dat bovendien om de overstromingsrisico's te beperken de tussenkommende partij doet gelden, en zij legt in dit verband fotomateriaal neer, dat de verzoekers bepaalde maatregelen hebben genomen om eventueel overtollig sedimentwater afkomstig van de hoger gelegen gronden op te vangen;

Overwegende dat de bestreden vergunning voorts voorwaarden inhoudt die tot doel hebben om eventuele waterproblemen te bestrijden en die derhalve passen binnen het kader van de doorgevoerde watertoets; dat in dit verband op het eerste gezicht niet kan worden ingezien dat het voorzien van een grasbufferstrook in het noordelijk deel van het perceel van de tussenkommende partij niet zou kunnen volstaan om de aanvoer van sedimentwater op te vangen van hoger gelegen gronden, gelegen achter het perceel van de tussenkommende partij;

4.1.3. Overwegende dat, in de gegeven omstandigheden, rekening houdend met de elementen die de verzoekers hebben aangebracht op het eerste gezicht, niet kan worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de vergunde verkavelingswijziging, die impliceert dat voor de grond van de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning zal kunnen worden aangevraagd, zal zorgen voor ‘schadelijke effecten’ in de zin van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid; dat op het eerste gezicht blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de problematiek heeft onderkend en onderzocht en dat niet blijkt in de huidige stand van de procedure, dat dit op een kennelijk foutieve of onzorgvuldige wijze is gebeurd;

4.1.4. Overwegende dat het eerste middel niet ernstig is;

4.2.1. Overwegende dat de verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van “de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het gelijkheidsbeginsel, het rechtzekerheids- en het vertrouwensbeginsel, het beginsel ‘patere legem quam ipse fecisti’ alsook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van (de) bestuurshandelingen”;

Overwegende dat de verzoekers dit middel als volgt concretiseren:

“Verwerende Partij hanteert in haar beleidsvoering bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen de algemene regel dat een woonkavel, teneinde voor open bebouwing in aanmerking te komen, minstens met 20 meter, (later herleid tot 19 meter) dient te palen aan de openbare weg.

Voormelde algemene regel wordt door Verwerende Partij sinds geruime tijd als vaste gedragsregel gehanteerd bij het verlenen van stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunningen.

Het bestaan van voormelde gedragsregel kan door Verzoekende Partijen worden gestaafd aan de hand van een overweging dienaangaande van Verwerende Partij in de Bestreden Beslissing:

‘Een perceel is slechts bouwrijp voor een open bebouwing als o.a. het terrein met een voldoende breedte (19.00 m) aan de openbare weg paalt’.

Meer nog, voormelde gedragsregel werd inmiddels door Verwerende Partij geïntegreerd in een gemeentelijke bouwverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad van Verwerende Partij op 20 december 2004, doch nog niet bekrachtigd op provinciaal niveau (Stuk 13).

Het Terrein paalt evenwel slechts voor ongeveer 9,8 meter aan de openbare weg, waardoor het principieel volgens de eigen gedragsregel van Verwerende Partij, niet voor open bebouwing mag in aanmerking komen en bijgevolg als niet bouwrijp dient te worden beschouwd:

‘Het is juist dat het perceel in kwestie in feite niet echt paalt aan de openbare weg. Om het perceel (lot) toegankelijk te maken via de openbare weg is een smalle toegangstrook gecreëerd via een splitsingsplan. (splitsingsplan voorgelegd op 20.08.2001 door Not. GOEMINNE te Ronse) Deze

toegangstrook heeft volgens het opmetingsplan slechts een breedte van ongeveer 9.80 m aan de straat (de loodrechte breedte is ongeveer 7.50 m) en is ingesloten tussen twee aanpalende eigendommen’.

Niettegenstaande Verwerende Partij vaststelt dat het Terrein slechts voor een breedte van 9,80m aan de openbare weg grenst en bijgevolg niet voor open bebouwing in aanmerking komt, wordt door Verwerende Partij op (g)een enkele wijze gemotiveerd waarom de Bestreden Beslissing, in afwijking van haar gedragslijn en door haar gemeenteraad goedgekeurde bouwverordening, toch wordt verleend.

Nochtans kan niet ernstig worden betwist dat door de verkavelingswijziging onbetwistbaar woningbouw op het Terrein wordt beoogd.

Bovendien lijkt de inplanting van de woning (zoals voorzien op het plan gevoegd bij de Aanvraag Verkavelingswijziging) niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen, inzonderheid bepaling 2) van de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 1977.

‘2) Percelen:

De minimum breedte van de percelen voor open bebouwing is bepaald op 20m.00; terwijl voor de percelen met gesloten bebouwing de breedte bepaald is zoals aangeduid op nevenstaande plan. De loodrechte afstand tussen de zijgevels van de villa's en de scheidingslijn van de percelen is minstens 4m50’.

Welnu, de minimumbreedte van het Terrein bedraagt geen 20 meter. Evenmin wordt de minimumafstand tussen de zijgevels van de villa en de scheidingslijn gerespecteerd (zie plan - Stuk 7).

Verzoekende Partijen worden dan ook door de Bestreden Beslissing in hun rechtmatig vertrouwen geschaad. Met name konden Verzoekenden Partijen er geheel terecht op vertrouwen dat lot 6 van de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 1977 nooit voor bebouwing zou in aanmerking komen en dit gelet op volgende overwegingen c.q. vaststellingen:

(i) in de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 2006 werd uitdrukkelijk gekozen voor de bestemming ‘landbouwgrond’ voor het Terrein (wat trouwens ook wordt bevestigd in de Bestreden Beslissing);

(ii) de vaste gedrag(s)lijn van Verwerende Partij (inmiddels geïntegreerd in een gemeentelijke bouwverordening), waarin wordt gesteld dat een perceel slechts voor open bebouwing in aanmerking komt indien het met een voldoende breedte, met name 19 meter aan de openbare weg paalt; en

(iii) de voorwaarde in de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 1977, waarbij de minimumbreedte van de percelen voor open bebouwing is vastgesteld op 20m00.

Hoewel op pagina 10 van de Bestreden Beslissing door Verwerende Partij een opsomming wordt gegeven van de motieven die volgens haar de wijziging van de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 1977 rechtvaardigen, dient evenwel te worden vastgesteld dat in de Bestreden Beslissing geen motieven zijn geïntegreerd die rechtvaardigen dat van de vaste gedragslijn van Verwerende Partij (thans geïntegreerd in een gemeentelijke bouwverordening) wordt afgeweken.

Evenmin wordt in de Bestreden Beslissing toegelicht of gemotiveerd waarom door Verwerende Partij wordt afgeweken van de in de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 1977 opgenomen voorwaarden wat betreft de stedenbouwkundige bestemming van het Terrein als ‘landbouwgrond’ en de minimumbreedte van de percelen voor open bebouwing, vastgesteld op 20m00.

Samenvattend: Verzoekende Partijen zijn terecht de mening toegedaan dat de Bestreden Beslissing de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het gelijkheidsbeginsel, het rechtzekerheids- en

vertrouwensbeginsel, het beginsel ‘patere legem quam ipse fecisti’ alsook de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 schendt.

Op basis van voormelde overwegingen zijn Verzoekende Partijen dan ook van oordeel dat het tweede middel betreffende de Bestreden Beslissing kennelijk ernstig en gegrond is”;

4.2.2. Overwegende dat de verzoekers op het eerste gezicht niet aantonen dat het bestreden besluit het gelijkheidsbeginsel schendt; dat hetzelfde geldt voor de aangevoerde schending van het rechtszekerheidsbeginsel en voor het beginsel “patere legem quam ipse fecisti”;

Overwegende dat de vorige considerans steun lijkt te vinden in de uiterst gedetailleerde en nauwkeurige motivering van het bestreden besluit; dat uit deze motivering blijkt waarom in casu zowel kan worden afgeweken van de “20 meter regel” (later herleid tot 19 meter), die volgens de verzoekers door de eerste verwerende partij wordt gehanteerd bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor woonkavels bestemd voor open bebouwing, als van de wijze waarop de woning (die nog niet werd gebouwd) zou worden ingeplant;

Overwegende dat uit de motivering van het bestreden besluit op het eerste gezicht blijkt waarom werd overwogen dat een breedte van 9,80 meter in voorliggend geval aanvaardbaar is, in plaats van 20 of 19 meter en tevens blijkt op het eerste gezicht waarom het bestreden besluit afwijkingen toestaat betreffende de inplanting, de minimumbreedte van het terrein en de minimumafstand tussen de zijgevels en de scheidingslijn;

Overwegende dat, de ter beantwoording van het tweede middel, de motivering van het bestreden besluit, die relevant en pertinent lijkt, als volgt luidt:

“(…)

Het is ook juist dat het perceel in kwestie in feite niet echt paalt aan de openbare weg. Om het perceel (lot) toegankelijk te maken via de openbare weg is een smalle toegangstrook gecreëerd via een splitsingsplan. (splitsingsplan voorgelegd op 20.08.2001 door Not. GOEMINNE te Ronse). Deze toegangstrook heeft volgens het opmetingsplan slechts een breedte van ongeveer 9.80 m aan de straat (de loodrechte breedte is ongeveer 7.50 m) en is ingesloten tussen twee aanpalende eigendommen.

Een perceel is slechts bouwrijp voor een open bebouwing als o.a. het terrein met een voldoende breedte (19.00m) aan de openbare weg paalt.

Of een eventuele woning de leefkwaliteit van de bewoners van de aanpalende eigendom en de waarde van de woning op deze eigendom zal beïnvloeden is moeilijk in te schatten. Gezien de plaatselijke toestand lijkt het

onwaarschijnlijk dat door de realisatie van een bijkomende woning er een negatieve impact zal ontstaan voor de leefkwaliteit van personen en de waarde van een bestaande woning.

Anderzijds:

Het perceel is gelegen langs één van de invalswegen van Ronse.

Deze weg is gekenmerkt door lintbebouwing met woningen van het type gesloten of open bebouwing.

Het lot is gelegen ter hoogte van een bocht tussen bestaande vrijstaande woningen.

Ongeveer halverwege het perceel is een bestemmingsgrens tussen een woongebied en een agrarisch gebied gesitueerd.

De voorgestelde bouwzone voor de woning is volledig gelegen binnen de grens van het woongebied.

De bebouwbare zone is evenwel grillig maar voldoende groot in oppervlakte om de contouren voor een volwaardige woongebouw te ontwerpen waarbij de norm voor de zijdelingse bouwvrije zijstroken gerespecteerd wordt.

Gezien de plaatselijke stedenbouwkundige aanleg kan het voorstel als passend beschouwd worden tussen de bebouwde toestand van de aangrenzende percelen en in de bestaande lintbebouwing van de weg.

Er dient wel opgemerkt te worden dat er een toegang gevormd is om het perceel via de openbare weg toegankelijk te maken. Ondanks deze toegang is, hiervoor reeds gesteld dat het perceel toch niet echt volwaardig aan de openbare weg paalt en ingesloten is tussen volwaardige huiskavels.

Een bijkomende bebouwing zal de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke buurt niet echt schaden.

Het innemen van het volledige lot als huiskavel zal waarschijnlijk geen storende en/of negatieve impact hebben noch op de agrarische waarde van de achterliggende percelen noch op de goede plaatselijke ordening.

Het eventueel begrenzen van de huiskavel tot de grens van het woongebied (afsplitsen) is dan principieel ook niet echt nodig. Het vrijwaren van bebouwing in deze zone kan mits het opnemen van een voorwaarde (vb. enkel grasperk met beplantingen zijn toegelaten) in het vergunningsbesluit.

Vanuit het landbouwkundige aspect en naar de privacy voor de bewoners van de aanpalende percelen toe zijn de begrenzing en de bebouwing dan wel weer belangrijke elementen.

Rekening houdend met enkel de omschrijvingen onder ‘anderzijds’ en de grens van het woongebied wordt alsnog een aanvaardbare huiskavel voorgesteld waardoor de wijziging aanvaardbaar kan zijn.

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, laten bijkomend toe om een bouwprogramma voor een woning te realiseren dat inpasbaar is op het perceel en past in de omgeving.

Globaal:

Een afweging van bovenstaande standpunten leidt tot de conclusie dat het creëren van een bijkomend bouwlot zoals voorzien geen ernstige hinder veroorzaakt. Het voorstel beoogt een aanvaardbare stedenbouwkundige situatie. (...”;

Overwegende dat het advies d.d. 26 september 2006 van de gemachtigde ambtenaar betreffende de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” als volgt luidt:

“(…)

Het nieuwe lot 6B paalt met een voldoende breedte aan de voorliggende Savooistraat.

Er worden normale bouwvrije stroken gerespecteerd t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het past qua kavelgrootte, bezettingsgraad en voorgestelde typologie in het karakter van de bebouwde omgeving’;

Overwegende dat de verzoekers tenslotte verwijzen naar bladzijde tien van het bestreden besluit en desbetreffend het volgende stellen: “Hoewel op pagina 10 van de bestreden beslissing door verwerende partij een opsomming wordt gegeven van de motieven die volgens haar de wijziging van de verkavelingsvergunning d.d. 13 september 1977 rechtvaardigen, (...)”;

Overwegende dat uit de voornoemde verwijzing kan worden afgeleid dat de verzoekers de motieven van het bestreden besluit kennen en weten waarom in dit geval werd afgeweken van de vroegere verkavelingsvergunning van 13 september 1977; dat deze “afwijkingsmotieven” op het eerste gezicht redelijk zijn en kunnen worden ingepast in het stedenbouwkundig beslissingsproces van de eerste verwerende partij; dat bijgevolg op het eerste gezicht, noch het vertrouwensbeginsel, noch de formele - en materiële motiveringsplicht werden geschonden;

4.2.3. Overwegende dat het tweede middel niet ernstig is;

4.3. Overwegende dat niet werd voldaan aan de eerste voorwaarde van voornoemd artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Bart DECUBBER in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf juli 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.