

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 214.326 van 30 juni 2011
in de zaak A. 189.013/X-13.849.**

In zake : Simon VAN DER HEYDEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willy Van der Gucht
kantoor houdend te 9000 GENT
Voskenslaan 34-36
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente OOSTERZELE
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. Dirk VAN BEVER
2. Christel LEUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim De Cuyper
kantoor houdend te 9100 SINT-NIKLAAS
Vijfstraten 57
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 juli 2008, strekt tot de nietigverklaring van:
 - a. het besluit van 27 mei 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele houdende afgifte aan Dirk Van Bever en Christel Leus van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een

beperkte terreinaanlegwijziging bij het optrekken van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Oosterzele, Roosbloemstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 691 en 692 en van

- b. het eensluidend advies van 20 mei 2008 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een administratief dossier ingediend, de tweede verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ten aanzien van de eerste verwerende partij en een memorie van wederantwoord ten aanzien van de tweede verwerende partij ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 5 januari 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De tussenkomende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 februari 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank Dieu, die loco advocaat Willy Van der Gucht verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Tom Huygens, die loco advocaat Wim De Cuyper verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Na twee eerdere weigeringsbeslissingen, dient de tweede tussenkomende partij op 17 juni 2004 nogmaals een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op een perceel gelegen aan de Roosbloemstraat 8 te Oosterzele, kadastraal bekend sectie A, nrs. 691 en 692.

4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is het perceel gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. De verzoeker heeft zijn woonplaats aan de Roosbloemstraat 3, schuin tegenover het perceel van de tussenkomende partijen.

6. Van 21 juni 2004 tot 22 juli 2004 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder een door de verzoeker.

7. Op 8 december 2004 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag.

8. Op 14 december 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

9. Op 3 maart 2005 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het door de tweede tussenkomende partij ingestelde administratief beroep in en verleent de stedenbouwkundige vergunning.

10. Bij besluit van 19 oktober 2006 willigt de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening het door de gemachtigde ambtenaar ingestelde administratief beroep in, wordt de beslissing van 3 maart 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen vernietigd en wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend.

Bij arrest nr. 207.283 van 10 september 2010 verwerpt de Raad van State het annulatieberoep dat de verzoeker instelde tegen het laatstgenoemde besluit.

11. Op 29 februari 2008 stelt een hoofddeskundige van de Inspectie RWO Oost-Vlaanderen met betrekking tot het perceel een proces-verbaal op, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Ik, ondergetekende, (...), hoofddeskundige, (...) verklaar, in het uitoefenen van mijn functie op het grondgebied van Oosterzele, vastgesteld te hebben dat op het perceel gelegen Roosbloemstraat 8/C (...) volgende werken en handelingen wederrechtelijk in uitvoering waren en in stand werden gehouden:

oprichten woning met vloerpas ongeveer 0,80m hoger dan vergund.
Volgens het bij MB d.d. 19/10/2006 vergunde plan is de vloerpas van de woning ingeplant op 0,40m boven de voorliggende weg en is het terrein vlak.

Het omliggende terrein is hellend en de vloerpas is ongeveer 0,80m hoger uitgevoerd.

Tevens wordt het perceel achteraan de nieuwe woning opgehoogd.

Op het ogenblik van de stillegging is de vloerplaat gegoten.

(...)

Voornoemde werken en handelingen werden uitgevoerd:

in strijd met de op 19/10/2006 verleende bouwvergunning, voor wat betreft de hoogte van de vloerpas.

(...)

Krachtens artikel 154 van voornoemd decreet, heb ik (...) ter plaatse aan Leus Christel (opdrachtgever) mondeling bevel gegeven tot staking van de werken”.

Op 7 maart 2008 bekrachtigt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur de stillegging van de werken op het bouwperceel.

12. Op 12 maart 2008 dient de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een beperkte terreinaanlegwijziging bij het optrekken van een eengezinswoning op het bouwperceel. Het blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de in het voornoemde proces-verbaal vastgestelde werken, te weten, enerzijds, de wijziging van het vloerpeil van de woning en, anderzijds, de terreinophogingen “achteraan de nieuwe woning”. In de bij de aanvraag horende beschrijvende nota wordt onder meer het volgende gesteld:

“Bij Ministerieel Besluit van 19 oktober 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bedrijfswoning. Conform de plannen bij deze vergunning is de vloerpas van de woning ingeplant op 40 cm boven de voorliggende weg en is het terrein relatief vlak.

De bouwaanvraag werd ingediend met aanduiding van een relatief vlak terrein, wat in de werkelijkheid ook zo oogde. De woning werd ca 20 cm boven het maaiveld aangeduid, 40 cm boven de naastliggende toegangsweg en 60 cm boven het straatniveau.

Bij uitvoering werd de vloerpas van de woning eveneens 20 cm boven het bestaande maaiveld aangezet, rechts achteraan en 40 cm boven de naastliggende toegangsweg. De grond is hellend naar rechts achteraan. De vloerplaat werd uiteraard waterpas uitgevoerd, zodat links een ophoging nodig is van ca 80 cm. (zie PV)

Een alternatieve uitvoeringswijze om dit niveauverschil op te vangen, is technisch niet uitvoerbaar:

het is onmogelijk om de woning lager te gaan inplanten gezien de helling van het terrein en de stroomrichting van het regenwater van het links achterliggende terrein.

Gezien de grote breedte van het terrein is deze ophoging zeker niet opvallend voor de omgeving en brengt deze de goede ruimtelijke ordening zeker niet in gevaar. Er dient ook rekening (mee) te worden gehouden dat de kroonlijsthoogte van de vergunde woning slechts 282 cm is vanop het nieuwe maaiveld, zodat ook de totale impact van het gebouw binnen de normale proporties valt”.

13. Hoewel over de laatstgenoemde aanvraag geen openbaar onderzoek wordt georganiseerd, dient de verzoeker een bezwaarschrift in, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De kern van de zaak blijft dat het huidige bouwperceel vroeger een weide was, die een waterbufferende functie had. Een woning bouwen in het agrarisch gebied blijft een zonevreemde activiteit en kan zeker op deze plek niet opportuun genoemd worden.

De dienst Landinrichting en de Gemachtigd Ambtenaar hebben steeds bezwaar gemaakt tegen de specifieke ligging van de bedrijfswoning.

De architect/bouwheer bleef echter uittrenturen hetzelfde plan indienen en komt nu zelf tot de conclusie dat het vergunde plan technisch onuitvoerbaar zou zijn.

Onze woning (Roosbloemstraat 3) heeft een vloerпас van minder dan 0,15 m. De aanpalende woning (Roosbloemstraat 5) heeft een vloerпас die lager ligt dan het niveau van de voorliggende weg. (...)

Deze woningen zijn opgericht vooraleer de Roosbloemstraat met beton werd verhard.

De weg ligt schuin naar de huizen toe. Omdat nu al bij hevige regenval het overvloedige water van de hoger gelegen velden deze huizen bedreigt, hebben de gemeentelijke diensten een watergeul aangebracht. (...)

Omdat dit niet voldoende bleek werd de watergeul met een betonnen rand van 10 cm verhoogd. (...)

Illustratief hierbij is dat bij hevige regenval de buur de schuifpoort van zijn stallingen moet openzetten, zodat het overtollige water langs de achterzijde weg kan en zo zijn woonvertrekken niet bedreigt.

De percelen 1^{ste} Afd. Sectie A nrs. 690a en 573d vertonen een neerwaartse glooiing in noordoostelijke richting. (...)

Door de percelen 691 en 692, dat in oorsprong weideland was, onrechtmatig op te hogen in verhouding tot de vloerпас van 1,20m, wordt evenwijdig met de landweg (buurtweg nr. 48) een dam opgeworpen, die de stroomrichting van het supplementaire regenwater onvermijdelijk naar de Roosbloemstraat zal leiden.

Het ‘bouwtechnisch’ probleem, meer specifiek extra wateroverlast, wordt schaamteloos aan de lager liggende onmiddellijke burens doorgeschoven.

Bij M.B. van 19/10/2006 werd toegestaan dat de bouwheer zijn bedrijfswoning op 0,40m hoogte oprichtte.

Deze hoogte is al uitzonderlijk te noemen in vergelijking met de omliggende woningen, waar de vloerпас slechts miniem verschilt van het peil van de straat.

De architect/bouwheer nu een vergunning afleveren, die hem toelaat op 1,20m hoogte te bouwen, verstoort het evenwicht tussen de naburige erven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan een ‘pièce montée’ in een vrij homogene woonkern niet toegestaan worden.

Nu de werken zijn stilgelegd wegens een flagrante overtreding stelt de omzendbrief RO/97/05 van 29/07/1997 dat men bij de beoordeling van een bouwmisdrif steeds dient uit te gaan van het feit dat het herstel van de

plaats in de oorspronkelijke staat de principieel te vorderen herstelmaatregel is.

(...)

Omdat onze woning zwaar te lijden zal hebben van wateroverlast ten gevolge van het te hoog bouwen en de inherente reliëfwijziging, vraag ik dan ook het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat. (art.68,§1,a, Gecoördineerde Stedenbouwwet)”.

14. Op 5 mei 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een gunstig preadvies over de laatstgenoemde aanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Deze aanvraag vereist geen openbaar onderzoek

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Er werden toch twee bezwaren ingediend

Twee bezwaren ontvangen op 1 april 2008:

- inzake wateroverlast en het hypothekeren van het zicht in zuidwestelijke richting.

- Inzake het nemen van een verkeerd ijkpunt

Evaluatie bezwaren

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. Toch werden twee bezwaren ingediend. Het College houdt geen rekening met de ingediende bezwaren.

(...)

De aanvraag voorziet in het bouwen van een bedrijfswoning – regularisatie van een beperkte terreinaanlegwijziging bij het optrekken van een eengezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij ministerieel besluit van 19 oktober 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Het oorspronkelijk plan voorzag dat de woning ging opgericht worden met een vloerpas 0,40 m boven het maaiveld van de Roosbloemstraat. Uit metingen van het Agentschap Inspectie RWO bleek dat de woning 0,80 meter hoger dan de toegestane 0,40 m werd opgericht.

Uit het lengteprofiel van het nieuwe plan blijkt uiteindelijk dat de woning 1,38 meter boven het niveau van de Roosbloemstraat wordt opgericht.

Doch men dient eveneens rekening te houden met de aanpalende buurtweg nr 48 langswaar betrokkene toegang neemt tot de woning.

Uit het metingsplan blijkt dat de woning zeer beperkt boven deze weg wordt opgericht.

Tevens blijkt dat de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, zodat er geen sprake kan zijn van wateroverlast.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving”.

15. Op 20 mei 2008 verleent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een gunstig advies over de laatstgenoemde aanvraag. Dit is het tweede bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers niet onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

Niettemin werden m.b.t. de te regulariseren werken 2 bezwaren ingediend, handelend over: de vrees voor wateroverlast, hypothekeren van het zicht in zuidwestelijke richting en het nemen van het verkeerde ijkpunt.

Evaluatie bezwaren

Het perceel helt af van zuidwest naar noordoost. De plateau van de in opbouw zijnde woning werd gelegd op 0.45m boven de as van buurtweg nr 48. De oorspronkelijke bouwplannen stelden een vloerpad voor van 0.20m boven een nagenoeg vlak terrein dat 0.20m boven het peil van zowel de Roosbloemstraat als de aansluitende buurtweg nr. 48 gelegen was. Bij uitvoering is gebleken dat het terrein van NO naar ZW, op de bouwlijn, een hoogteverschil heeft van ca. 1.50m (over een breedte van ca. 61m). Bij het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning (MB van 19.06.2006) werd enkel gesteld dat de bedrijfswoning niet kon herbestemd worden tot zuiver residentieel gebruik en zowel als eigendom als in gebruik één bedrijfszetel diende te blijven + dat de toegang tot de woning diende genomen via de toegangsweg tot de loods.

Een afwijking van het afgewerkte vloerpeil van ca. 0.27m boven het oorspronkelijk vergunde vloerpeil is eerder als beperkt te beschouwen en is derhalve, gezien de inplanting van de woning bovendien op 11.25m uit de as van buurtweg nr. 48, aanvaardbaar. Dat zich een groter hoogteverschil aandient in de NO-gevel is daarbij eigen aan het terreinverloop. De wateroverlast voor de woningen aan de NO-zijde van de Roosbloemstraat is een gevolg van de natuurlijke glooiing van de gronden aan de overzijde van deze weg. Het gewijzigd peil van de woning kan daarbij, gezien de afstand van de woning van de aanvrager tot de Roosbloemstraat, bezwaarlijk als een nadeel worden beschouwd voor de woningen aan de overzijde van die straat. Evenmin stelt zich een probleem naar landschappelijke inpassing van de woning gezien de beperkte kroonlijst- en nokhoogte.

Bij de oorspronkelijke bouwplannen werd zowel verwezen naar het peil van buurtweg nr. 48 als naar dat van de Roosbloemstraat. Het thans voorgestelde vloerpeil van de woning wijkt slechts beperkt af van het

oorspronkelijke en ten aanzien van dat van buurtweg nr. 48. Het is ook niet verboden om het vloerpeil van de woning te plaatsen boven dat van de weg die volgens het ministerieel besluit als toegang is aangeduid voor het perceel.

De bezwaren worden bijgevolg als niet gegrond beschouwd.

(...)

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Zie motivering uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de te regulariseren werken betrekking hebben op een bedrijfswoning welke bij MB van 19.1.2006 werd vergund

Overwegende het ingenomen standpunt bij de evaluatie van de ingediende bezwaren m.b.t. de wederrechtelijk uitgevoerde werken

ALGEMENE CONCLUSIE

Het regularisatievoorstel is voor vergunning vatbaar.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

VOORWAARDEN

De grondaanvullingen t.o.v. het oorspronkelijk maaiveld dienen in de NO-gevel en de NW-gevel beperkt te blijven tot max. 3m vanaf de woning”.

16. Op 27 mei 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele de gevraagde vergunning. Dit is het eerste bestreden besluit, waarin het tweede bestreden besluit wordt geciteerd en waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Deze aanvraag vereist geen openbaar onderzoek.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Er werden toch twee bezwaren ingediend

- Twee bezwaren ontvangen op 1 april 2008:

- inzake wateroverlast en het hypothekeren van het zicht in zuidwestelijke richting.

- Inzake het nemen van een verkeerd ijkpunt

Evaluatie bezwaren

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. Toch werden twee bezwaren ingediend. Het College houdt geen rekening met de ingediende bezwaren.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De vergunde aardappelloods is gelegen in een open agrarisch gebied. In de omgeving staan enkele oudere woningen van het type halfopen en open bebouwing en enkele oude niet meer in functie zijnde boerderijen.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een bedrijfswoning - regularisatie van een beperkte terreinaanlegwijziging bij het optrekken van een eengezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij ministerieel besluit van 19 oktober 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Het oorspronkelijk plan voorzag dat de woning ging opgericht worden met een vloerplas 0,40 m boven het maaiveld van de Roosbloemstraat.

Uit metingen van het Agentschap Inspectie RWO bleek dat de woning 0,80 meter hoger dan de toegestane 0,40 m werd opgericht.

Uit het lengteprofiel van het nieuwe plan blijkt uiteindelijk dat de woning 1,38 meter boven het niveau van de Roosbloemstraat wordt opgericht.

Doch men dient eveneens rekening te houden met de aanpalende buurtweg nr 48 langswaar betrokkene toegang neemt tot de woning.

Uit het metingsplan blijkt dat de woning zeer beperkt boven deze weg wordt opgericht.

Tevens blijkt dat de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, zodat er geen sprake kan zijn van wateroverlast.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

(...)

Voorwaarden

Het metingsplan dient stipt te worden gevolgd”.

IV. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

17. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), evenals van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoeker licht het middel als volgt toe:

“Ingevolge de toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid moet de overheid die over een vergunningsaanvraag dient te beschikken deze aanvraag aan een watertoets (te) onderwerpen. (...).

Deze watertoets houdt in dat de overheid er voor dient te zorgen dat door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan, dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan, er geen schadelijk effect ontstaat of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt.

Het feit dat deze watertoets is gebeurd dient te blijken uit de beslissing. (...)

2. In casu blijkt uit het bestreden vergunningsbesluit niet dat de vergunningsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen aan de watertoets werd onderworpen.

De verzoeker wees in zijn bezwaarschrift nochtans op het gevaar voor wateroverlast dat door de ophoging van het perceel wordt gecreëerd:

Onze woning (Roosbloemstraat 3) heeft een vloerpas van minder dan 0,15 m. De aanpalende woning (Roosbloemstraat 5) heeft een vloerpas die lager ligt dan het niveau van de voorliggende weg. (...) Deze woningen zijn opgericht vooraleer de Roosbloemstraat met beton werd verhard.

De weg ligt schuin naar de huizen toe. Omdat nu al bij hevige regenval het overvloedige water van de hoger gelegen velden deze huizen bedreigt, hebben de gemeentelijke diensten een watergeul aangebracht. (...)

Omdat dit niet voldoende bleek werd de watergeul met een betonnen rand van 10 cm verhoogd. (foto 4) Illustratief hierbij is dat bij hevige regenval de buur de schuifpoort aan zijn stallen moet openzetten, zodat het overvloedige water langs de achterzijde weg kan en zo zijn woonvertrekken niet bedreigt.

De percelen 1^{ste} Afd. sectie A nrs. 690a en 573d vertonen een neerwaartse glooiing in noordoostelijke richting. (...)

Door de percelen 691 en 692, dat in oorsprong weideland was, onrechtmatig op te hogen in verhouding tot de vloerpas van 1,20m, wordt evenwijdig met de landweg (buurtweg nr. 48) een dam opgeworpen, die de stroomrichting van het supplementaire regenwater onvermijdelijk naar de Roosbloemstraat zal leiden.

Het ‘bouwtechnisch’ probleem, meer specifiek extra wateroverlast, wordt schaamteloos aan de lager liggende onmiddellijke burens doorgeschoven.

Met betrekking tot dit opgeworpen bezwaar beperkt het college van burgemeester en schepenen zich tot de vaststelling dat de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, zodat er geen sprake kan zijn van wateroverlast.

Deze loutere vaststelling kan echter niet beschouwd worden als een watertoets conform artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid.

De eerste bestreden administratieve rechtshandeling schendt derhalve artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, doordat uit

het vergunningsbesluit niet blijkt dat er door het college van burgemeester en schepenen een watertoets werd uitgevoerd.

3. Minstens is er niet voldaan aan de artikels 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die bepalen dat de bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten gemotiveerd worden en dat deze motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze motivering moet bovendien afdoende zijn.

De loutere vaststelling in het bestreden vergunningsbesluit dat de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, hetgeen tot gevolg zou hebben dat er geen sprake kan zijn van wateroverlast, is geen afdoende motivering.

Het door de verzoeker opgeworpen bezwaar heeft immers niet zozeer betrekking op de inplantingsplaats van de woning, doch wel op het feit dat het volledige terrein (en dus niet enkel de plek waar de woning wordt gebouwd) met 0,80 m werd opgehoogd. Hierdoor wordt evenwijdig met de buurtweg nr. 48 een dam opgeworpen die ontegensprekelijk hoger ligt dan het niveau van de buurtweg, waardoor het water van de hoger gelegen velden via deze buurtweg wordt afgeleid naar de Roosbloemstraat.

Dit bezwaar wordt uiteraard geenszins weerlegd door de vaststelling dat de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht. De oprichtingsplaats van de woning is volstrekt irrelevant, aangezien het volledige terrein werd opgehoogd. Of de woning op dit terrein nu 5, 20 of 40 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, verandert uiteraard niets aan het feit dat het volledige terrein werd opgehoogd waardoor een dam wordt opgeworpen die het water naar de Roosbloemstraat afleidt.

De motivering van de eerste bestreden administratieve rechtshandeling is dan ook niet afdoende.

4. Ook de motivering van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is wat betreft de weerlegging van het door de verzoeker opgeworpen bezwaar met betrekking tot het gevaar op wateroverlast dat door de ophoging van het terrein wordt gecreëerd, niet afdoende.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt met betrekking tot het opgeworpen gevaar voor wateroverlast:

De wateroverlast voor de woningen aan de NO-zijde van de Roosbloemstraat is een gevolg van de natuurlijke glooiing van de gronden aan de overzijde van deze weg. Het gewijzigd peil van de woning kan daarbij, gezien de afstand van de woning van de aanvrager tot de Roosbloemstraat, bezwaarlijk als een nadeel worden beschouwd voor de woningen aan de overzijde van die straat.

In de eerste plaats dient echter vastgesteld dat het meeste water komt van de percelen die aan de zuid-zuidwestzijde van het bouwperceel liggen. (...). Deze percelen liggen niet aan de overzijde van de woning van de verzoeker. Daar waar het water afkomstig van deze percelen voordien werd opgevangen door het lager gelegen perceel waar thans de woning van de heer en mevrouw Van Bever-Leus wordt gebouwd, wordt dit nu door de ophoging van dit perceel, via de buurtweg nr. 48 afgeleid naar de Roosbloemstraat.

Bovendien geldt ook voor wat betreft de door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gegeven motivering dat de afstand van de woning tot de Roosbloemstraat niet relevant is, aangezien het gevaar voor wateroverlast wordt gecreëerd door de ophoging van het volledige perceel. (...)

Ook de motivering van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is voor wat betreft dit punt dus niet afdoende”.

18. De tweede verwerende partij en de tussenkomende partijen repliceren respectievelijk in de memorie van antwoord en in het verzoekschrift tot tussenkomst dat uit de eerste bestreden beslissing blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele wel degelijk rekening heeft gehouden met de problematiek van de watertoets. Zij wijzen op de zin in het eerste bestreden besluit dat “uit het metingsplan (...) blijkt dat de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, zodat er geen sprake kan zijn van wateroverlast”.

De voornoemde partijen menen dat ook uit de tweede bestreden beslissing, die wordt overgenomen in de eerste bestreden beslissing, blijkt dat rekening wordt gehouden met de problematiek van de watertoets. Zij wijzen op de zin in het tweede bestreden besluit dat “de wateroverlast voor de woningen aan de NO-zijde van de Roosbloemstraat (...) een gevolg (is) van de natuurlijke glooiing van de gronden aan de overzijde van deze weg”.

De tweede verwerende partij wijst er ook op dat de bestreden vergunning de voorwaarde oplegt dat het metingsplan strikt dient te worden opgevolgd en dat de grondaanvullingen ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld in de noordoostelijke gevel en in de noordwestelijke gevel beperkt dienen te blijven tot maximum 3 meter vanaf de woning. Overigens, zo stellen zowel de tweede verwerende partij als de tussenkomende partijen, betreft het hier geen van nature overstroombaar gebied, zoals blijkt uit de raadpleging van de overstromingskaarten.

De tweede verwerende partij stelt met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State dat de watertoets niet tot doel heeft dat de vergunningverlenende overheid zou moeten onderzoeken in hoeverre met een vergunning zou kunnen worden geredieerd aan reeds bestaande problemen van wateroverlast. Het is enkel vereist dat er over wordt gewaakt dat het project zelf

geen schadelijk effect op de waterhuishouding zal veroorzaken. Zoals bevestigd wordt door het door de verzoeker ingediende bezwaarschrift, kampte diens perceel reeds voor de werken op het bouwperceel begonnen met wateroverlast.

Uit de tweede bestreden beslissing, die wordt overgenomen in de eerste bestreden beslissing, blijkt dat de wateroverlast een gevolg is van de natuurlijke glooiing van de gronden aan de overzijde van de weg. Die motivering is afdoende, aangezien vaststaat dat de verzoeker nooit betwist heeft dat er een probleem van wateroverlast was voor de ophoging van het bewuste perceel. De ophoging van het terrein kan dus niet als oorzaak van de wateroverlast worden aangeduid.

De tweede verwerende partij besluit dat uit de passages van de bestreden besluiten waarop zij zich beroept duidelijk blijkt dat er een watertoets is gebeurd. Er is onderzocht wat het schadelijk effect is en er is vastgesteld dat er geen schadelijk effect zal ontstaan. De Raad van State mag deze beoordeling niet overdoen.

19. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoeker dat hij reeds in zijn bezwaarschrift heeft aangetoond dat de ophoging van het bouwperceel een schadelijk effect voor het watersysteem doet ontstaan: het water van de percelen rond het bouwperceel zal via de landweg (buurtweg nr. 48) naar de Roosbloemstraat worden afgeleid en daar tot (bijkomende) wateroverlast leiden. Uit het eerste bestreden besluit blijkt niet dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele is nagegaan of dit door de verzoeker omschreven schadelijk effect al dan niet kan ontstaan. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele stelt immers enkel dat de woning meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht. De inplantingsplaats van de woning is echter niet relevant in het kader van het door de verzoeker omschreven schadelijk effect. In de eerste plaats omdat dit effect ontstaat door de volledige ophoging van het terrein en niet enkel van de plaats waar de woning wordt gebouwd. Bovendien ontstaat door de vergunde werken een dam evenwijdig met deze buurtweg nr. 48, waardoor het water via de buurtweg naar de Roosbloemstraat wordt afgeleid. Ook de voorwaarden waarop de tweede verwerende partij en de tussenkomende partijen zich beroepen kunnen

het door de verzoeker omschreven schadelijk effect niet ongedaan maken, temeer daar vaststaat dat deze voorwaarden niet worden nageleefd.

De verzoeker benadrukt dat het feit dat er zich voor de ophoging van het bouwperceel reeds problemen van wateroverlast voordeden uiteraard niet impliceert dat nieuwe werken niet meer aan een watertoets moeten worden onderworpen of dat werken die bijkomende problemen veroorzaken moeten worden toegelaten.

20. De tussenkomenende partijen betogen in de laatste memorie nog dat de verzoeker er ten onrechte van uitgaat dat het volledige bouwperceel werd opgehoogd. De reliëfwijziging heeft enkel betrekking op en rond de woning en in die zin werd de voorwaarde opgelegd dat de grondaanvullingen ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld in de noordoostelijke gevel en in de noordwestelijke gevel beperkt dienen te blijven tot maximum 3 meter vanaf de woning. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning was vereist omdat het bouwperceel bij de start van de werken glooiender bleek dan verwacht en beperkte ophogingen noodzakelijk waren om de vloerplaat pas te kunnen leggen.

Beoordeling

21. Artikel 8, § 1 DIWB luidt ten tijde van het nemen van de bestreden besluiten als volgt:

“De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende

redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

De overheid die oordeelt over de afgifte van een stedenbouwkundig of planologisch attest, vermeld in artikelen 135, § 2, en 145ter, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dient in redelijkheid na te gaan of de aanvraag door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen de watertoets kan doorstaan”.

Artikel 8, § 2, tweede lid DIWB, zoals het gold ten tijde van het nemen van de bestreden besluiten, stelt het volgende:

“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”.

Artikel 3, § 2, 17° DIWB luidde ten tijde van het nemen van de bestreden besluiten als volgt:

“Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder :
(...)

17° schadelijk effect : ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

22. Uit het geheel van deze bepalingen volgt dat een beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, § 2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Enkel met de formeel uitgedrukte motieven mag rekening worden gehouden.

23. Noch het eerste, noch het tweede bestreden besluit bevat een duidelijk aangegeven onderdeel over de waterproblematiek.

24. Zoals aangehaald door de tweede verwerende partij en de tussenkomenende partijen, wordt in het eerste bestreden besluit bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overwogen dat “de woning op meer dan 20 meter achter de rooilijn van de Roosbloemstraat wordt opgericht, zodat er geen sprake kan zijn van wateroverlast”.

Het spreekt voor zich dat de in het randnummer 22 bedoelde motivering betrekking moet hebben op alle relevante onderdelen van de vergunningsaanvraag.

De regularisatieaanvraag waarover de bestreden besluiten uitspraak doen heeft onder meer betrekking op terreinophogingen. Er moet worden vastgesteld dat niet blijkt dat de aangehaalde overweging verband houdt met dit - voor de waterproblematiek nochtans relevante - onderdeel van de vergunningsaanvraag, zodat niet blijkt of de uitvoering van de terreinophogingen al dan niet schadelijke effecten doet ontstaan in de zin van het DIWB.

25. Zoals aangehaald door de tweede verwerende partij en de tussenkomenende partijen wordt in het tweede bestreden besluit bij de evaluatie van de bezwaren overwogen dat “de wateroverlast voor de woningen aan de NO-zijde van de Roosbloemstraat (...) een gevolg (is) van de natuurlijke glooiing van de gronden aan de overzijde van deze weg”. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker terecht dat het feit dat er zich voor de ophoging van het bouwperceel reeds problemen van wateroverlast voordeden niet impliceert dat nieuwe werken niet meer aan een watertoets moeten worden onderworpen. Uit hetgeen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in het tweede bestreden besluit overweegt onder het opschrift “evaluatie bezwaren” kan enkel worden afgeleid dat de bezwaren van de verzoeker ongegrond worden verklaard en niet dat de vergunningverlenende overheid eigenmachtig een watertoets heeft uitgevoerd.

26. De tweede verwerende partij beroept zich op het feit dat de bestreden regularisatievergunning de voorwaarde oplegt dat het metingsplan strikt dient te worden opgevolgd.

Uit de bestreden besluiten blijkt evenwel niet dat deze voorwaarde wordt opgelegd om - in het kader van de waterproblematiek - eventuele schadelijke effecten te vermijden, te beperken of te herstellen.

27. De tweede verwerende partij beroept zich ten slotte op het feit dat de bestreden regularisatievergunning de voorwaarde oplegt dat de grondaanvullingen ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld in de noordoostelijke gevel en in de noordwestelijke gevel beperkt dienen te blijven tot maximum 3 meter vanaf de woning.

Op grond van de motivering van de bestreden besluiten kan evenwel niet worden nagegaan of de opgelegde voorwaarde kan volstaan in het licht van een doelstelling van integraal waterbeleid die in casu relevant kan zijn.

28. Aan de voormelde vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de door de tweede verwerende partij aangevoerde gegevens dat het bouwperceel niet in een van nature overstroombaar gebied ligt en dat het perceel van de verzoeker reeds voor de ophoging van het bouwperceel met wateroverlast te kampen had.

Uit de voormelde vaststellingen volgt dat de bestreden besluiten zijn genomen met miskennis van de vereisten opgelegd door artikel 8, §§ 1 en 2 DIWB.

29. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt:

- a. het besluit van 27 mei 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele houdende afgifte aan Dirk Van Bever en Christel Leus van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een beperkte terreinaanlegwijziging bij het optrekken van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Oosterzele, Roosbloemstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 691 en 692 en**
- b. het eensluidend advies van 20 mei 2008 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.**

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, elk voor de helft.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkommst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertig juni 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens