

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2010/0042 van 24 november 2010  
in de zaak 2010/0181/SA/3/0187

*In zake:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

verzoekende partijen

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 27 januari 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant op datum van 23 december 2009 waarbij een voorwaardelijke vergunning wordt verleend aan [REDACTED] voor het verkavelen, met inbegrip van de aanleg van nieuwe verkeerswegen, van een goed met als ligging [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 oktober 2010.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

[REDACTED] die tevens voor de eerste verzoekende partij verschijnt en advocaat Filip VAN DIEVOET die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Op 7 augustus 2009 dient [REDACTED], met zetel te [REDACTED], vertegenwoordigd door [REDACTED], gedelegeerd bestuurder, bij de verwerende partij een aanvraag in voor het verkavelen van een goed met wegenisaanleg (22 loten voor de oprichting van eengezinswoningen en 2 loten voor de oprichting van meergezinswoningen). De aanvraag heeft betrekking op percelen, gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

De percelen zijn, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest, deels in woonuitbreidingsgebied, deels in woongebied en deels in waterwinningsgebied gelegen. Het voorwerp van de aanvraag bevindt zich tevens gedeeltelijk binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 29 september 1972 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 dat voorziet in een zone voor wegenis.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 augustus 2009 tot 23 september 2009, werden vijf bezwaarschriften, waaronder één petitie met 117 handtekeningen, ingediend. Ook door de huidige verzoekende partijen, bewoners van een aan de verkaveling palend pand, ter hoogte van lot 35, werd een bezwaarschrift ingediend.

Op 20 augustus 2009 brengt de gewestelijke erfgoedambtenaar van de cel Archeologie van het Agentschap RO-Vlaanderen (thans het Agentschap Ruimte en Erfgoed) een voorwaardelijk gunstig advies uit met de uitdrukkelijke vraag om de bindende voorwaarden op te nemen in de verkavelingsvergunning.

Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening van 28 augustus 2009 is gunstig onder voorbehoud. In vermeld advies wordt gewezen op de ligging binnen beschermingszone III van de waterwinning [REDACTED] te Scherpenheuvel, op de omstandigheid dat de aanvraag een uitbreiding van het waterdistributienet vereiste en dat:

“  
...  
*Bij aanleg van de riolering dient men er rekening mee te houden dat alle huishoudelijke afvalwaters afgevoerd dienen te worden naar de riolering (DWA). Hemelwater afkomstig van de daken kan rechtstreeks geïnfiltreerd worden. Hemelwater van de wegenis kan enkel na een voorafgaandelijke zuivering geïnfiltreerd worden. Zo niet dient het afgevoerd te worden naar een RWA-leiding.*  
...”

Op 25 september 2009 deelt het Agentschap voor Natuur en Bos met betrekking tot het voorstel tot boscompensatie mee dat een aanpassing ervan dient overwogen te worden. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 21 oktober 2009 is ongunstig en doet, met inbegrip van het aangepaste compensatievoorstel, het volgende gelden:

“  
...  
*Tijdens een terreincontrole door een afgevaardigde van het Agentschap Natuur en Bos werd vastgesteld dat:*  
▪ *het te verkavelen goed deels bezet is met gemengd bos;*

- *het resterende goedgedeelte hoofdzakelijk in gebruik is als akkerland;*
- *er een woning met bijgebouwen op het goed staat;*
- *voetwegen aangetroffen werden die omzoomd zijn met inheemse hagen;*
- *er een Populierenrij groeit.*

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat:*

- *er 36 bouwloten op het goed voorzien worden. Van deze bouwloten worden er drie voorzien om vier appartementsblokken in te planten.*
- *er nieuwe wegenis wordt voorzien;*
- *de officiële voetweg nr. 36 verplaatst wordt;*
- *voor de realisatie van het project een ontbossing noodzakelijk is. Hiertoe werd een compensatievoorstel voorgelegd.*

*Op het verkavelingsplan kon niet afgeleid worden waar het bos, de akker, de voetwegen, de hagen en de Populierenrij gelegen zijn.*

*Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap Natuur en Bos een aanpassing van dit voorstel. In het kader van art. 90bis §5, 3<sup>de</sup> lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel. Het Agentschap Natuur en Bos ontving tot op heden geen bezwaren tegen deze aanpassingen of een alternatief compensatievoorstel van de aanvrager. Bijgevolg kan het Agentschap Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.*

### **Advies**

**Het Agentschap Natuur en Bos geeft een formeel negatief advies voor de verkavelingsaanvraag.**

### **Motivatie:**

*Volgens het Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 1997, kortweg het Natuurdecreet, dient de vergunningverlenende overheid steeds rekening te houden met het "Integratiebeginsel" conform art 16 van het Natuurdecreet:*

*"Als voor een activiteit op grond van wetten, decreten of besluiten een vergunning of een toestemming van de overheid, dan wel een kennisgeving of melding aan de overheid vereist is, draagt deze overheid er zorg voor door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning of toestemming dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan."*

*Die verplichting tot het aan de dag leggen van voorzorg en voorzichtigheid is van toepassing ongeacht de bestemming van de grond op het gewestplan. De term vermijdbare schade is zo op te vatten dat alles in het werk moet gesteld worden om schade aan de natuur te vermijden.*

*Rekening houdend met het art. 16 van het Natuurdecreet wenst het Agentschap Natuur en Bos er op te wijzen dat er bij deze verkavelingsaanvraag geen rekening werd gehouden met de bestaande groenelementen. Het voorgelegde verkavelingsontwerp impliceert de verwijdering van alle groenelementen op het goed wat de totale vernietiging van alle natuurelementen inhoudt. Bijgevolg is het Agentschap van oordeel dat dit verkavelingsontwerp onaanvaardbaar is. In het verkavelingsontwerp dient ons inziens:*

- *een bosoppervlakte bewaard te blijven als groene ruimte;*
- *het bestaande voetwegenpatroon met aanpalende inheemse hagen geïntegreerd te worden in het verkavelingsontwerp.*

*Daarnaast wenst het Agentschap voor Natuur en Bos op te merken dat achter de bestaande woningenrij, welke langs de [REDACTED] en de [REDACTED] gebouwd werden, er ons inziens een bufferstrook van minimaal 10m breedte met bos bewaard dient te blijven.*

*Het Agentschap is ook van oordeel dat gelet dat er een grote bouwdichtheid wordt voorzien er in deze verkaveling nood is aan een openbaar parkje.*

***Derhalve kunnen wij ons niet akkoord verklaren met de gevraagde verkavelingsaanvraag.***

**Beoordeling compensatievoorstel**

***Indien u als vergunningverlenende overheid deze motivatie niet wenst te volgen en ondanks hogervermeld argumenten toch een verkavelingsvergunning wenst af te leveren, dient het door het Agentschap voor Natuur en Bos aangepaste compensatievoorstel integraal deel uit te maken van de verkavelingsvergunning vergunning.***

*Tijdens de terreincontrole werd vastgesteld dat een deel van het bos ontstaan is na 1990. Bossen die spontaan ontwikkeld zijn na 1990 zijn niet compensatieplichtig in zover ze de leeftijd van 22 jaar niet bereikt hebben.*

*Het bos dat ontstaan is voor 1990 is wel compensatieplichtig. De oppervlakte van dit compensatieplichtige bos werd in het compensatievoorstel opgenomen.*

*Om de privacy van de bewoners van de woningen, welke langs de [REDACTED] en de [REDACTED] gebouwd werden, te garanderen werd door het Agentschap voor Natuur en Bos een minimale bosstrook in de achtertuin van de loten 22 t.e.m. 29 als BOS bewaard.*

*De resterende bosstroken smaller dan 10m breedte dienen ten laatste in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de ruwbouwwerken van de in te planten woning aangevuld te worden met inheemse struiken tot een plantverband van 1.5m x 1.5m bereikt wordt.*

*...*

Betreffende de ter gelegenheid van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem op 12 oktober 2009 het volgende standpunt in:

*“...*

*De bezwaren en opmerkingen worden niet weerhouden behalve wat betreft de inplanting van het appartement op lot 34:*

*Onderhavige verkavelingsaanvraag is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, K.B. 7 november 1978, gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Volgens de bepalingen van het gewestplan zijn woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan met een promotor. De Deputatie van Vlaams-Brabant besliste op 23 december 2004 om de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied “Stenen Molen – fase I”, onder bepaalde voorwaarden vrij te geven. In deze voorwaarden werd o.a. gesteld om in deze eerste fase 30 sociale en 30 private woongelegenheden te realiseren. In samenspraak met het O.C.M.W., de sociale bouwmaatschappij Diest Uitbreiding en [REDACTED] werd hierin voorzien en werd de*

stedenbouwkundige studie door de verschillende instanties aanvaard. In een latere fase werd de stedenbouwkundige studie, opgesteld door [REDACTED], m.b.t. het woonuitbreidingsgebied "Stenen Molen" door alle actoren aanvaard en goed bevonden.

Procedure: gezien er percelen vervat zijn van het O.C.M.W. werd de procedure opnieuw gestart en werd het dossier naar de overheid gestuurd die een beslissing omtrent de verkavelingsaanvraag zal nemen.

Infovergadering: de infovergadering werd georganiseerd door Sociaal Wonen Leuven en door Diest Uitbreiding. De plannen werden voldoende uiteengezet door het aangestelde bureau. Er werd tijdens de vergadering voldoende ruimte gegeven om vragen te stellen m.b.t. dit project.

Strengere voorschriften in de [REDACTED]: de [REDACTED] is gelegen in het B.P.A. nr. 2 en heeft tot gevolg dat de goedgekeurde voorschriften dienen nageleefd te worden. Fase 1 van het woonuitbreidingsgebied "Stenen Molen" ligt niet in dit B.P.A. zodat volgens de stedenbouwkundige studie andere voorschriften kunnen worden toegepast.

Fase 3: in fase 3 zou de privacy kunnen geschonden worden voor de woning gelegen in [REDACTED]. De behandeling van deze opmerking zal gebeuren bij de wijziging van het B.P.A. nr. 2 die voor de uitvoering van fase 3 noodzakelijk is.

Verkeersontsluiting: bedoeling is om de verkeersontsluiting van deze nieuwe verkaveling niet te laten verlopen langs de [REDACTED] maar langs de nieuwe hoofdwegenis naar de [REDACTED]. De aansluiting met de [REDACTED] kan voorzien worden met verkeersremmende maatregelen zodat deze slechts door plaatselijk verkeer benut wordt.

Ontbossing + milieueffectenrapport: de percelen binnen het verkavelingsontwerp zijn gelegen in een woonuitbreidingsgebied. De ontbossing wordt geregeld volgens de wettelijke bepalingen inzake compensatie dat door het Agentschap Natuur en Bos zal beoordeeld worden. Tevens kan gesteld worden dat voor fauna en flora in dit gebied geen beschermende maatregelen van toepassing zijn (ligt niet in een veengebied, vogelrichtlijngebied of habitatgebied).

Wegen: het wegenisdossier zal later in een apart dossier behandeld worden waar ook de waterafvoer zal bestudeerd worden.

Onduidelijkheden m.b.t. de kadasternummers in de verschillende documenten en brieven: dit betreft een materiële fout die geen weerslag heeft op de procedure en behandeling van het verkavelingsdossier.

Inplanting + schaal appartementen: wat de inplanting van de appartementen betreft kunnen we stellen dat deze op voldoende afstand staan t.o.v. de aanpalende woningen in de [REDACTED] behalve het appartement op lot 34. Dit appartement staat slechts op 4 meter van de perceelsgrens en op meter van de woning [REDACTED]. We stellen daarom voor om de inplanting van het appartement op lot 34 te beperken tot op 10 meter van de perceelsgrens i.p.v. 4 meter zoals aangeduid op het verkavelingsplan en het appartement op lot 34 dient, langs de zijde van de woning [REDACTED], voor de helft van de bebouwbare oppervlakte het gabarit te respecteren van de andere woningen in de verkaveling. De andere helft van de bebouwbare oppervlakte mag voorzien worden met een derde bouwlaag zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige studie (omgevingsrapport). De parkappartementen op de loten 35 en 36 worden zo ingericht dat de voorgevel georiënteerd wordt naar de parkzone. Tevens mag in het dak geen opgaande woonlaag voorzien worden. Ten slotte dient rondom de parkappartementen een beplanting te worden voorzien die bestaat uit inheemse bomen en struiken zodat een schending van de privacy naar de aangrenzende bewoners tot een strikt minimum zal herleid worden.

...

Eveneens op 12 oktober 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem, mede gelet op het ingenomen standpunt betreffende de ingediende bezwaren, een gunstig (pre-)advies en suggereert hierbij de volgende voorwaarden:

“ ...

*wordt een gunstig advies uitgebracht onder de voorwaarden het parkappartement op lot 34 in te planten op 10 meter van de perceelsgrens van de woning [REDACTED] i.p.v. 4 meter zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het appartement op lot 34 dient, langs de zijde van de woning [REDACTED], voor de helft van de bebouwbare oppervlakte het gabarit te respecteren van de andere woningen in de verkaveling. De andere helft van de bebouwbare oppervlakte mag voorzien worden met een derde bouwlaag zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige studie (omgevingsrapport). De parkappartementen op de loten 35 en 36 worden zo ingericht dat de voorgevel georiënteerd wordt naar de parkzone. Tevens mag in het dak geen opgaande woonlaag voorzien worden. Rondom de parkappartementen dient een beplanting te worden voorzien die bestaat uit inheemse bomen en struiken zodat een schending van de privacy tot een strikt minimum zal herleid worden.*

...”

Met betrekking tot de aanleg van de wegenis, stipt het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem aan dat hiervoor een behandeling via apart dossier komt, waarin ook de waterafvoer aan bod komt.

In zitting van 29 oktober 2009 neemt de gemeenteraad van de stad Scherpenheuvel-Zichem een beslissing over de aanleg van nieuwe gemeentelijke verkeerswegen:

“ ...

*Overwegende dat de verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe gemeentelijke verkeerswegen omvat;*

*Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen; dat vijf bezwaarschriften of opmerkingen werden ingediend;*

*Overwegende dat het Schepencollege in zitting van 12 oktober 2009 deze bezwaarschriften deels heeft weerhouden;*

*Gelet op het verkavelingsontwerp van de aanvrager waarbij het tracé van de hoofdwegenis wordt vastgesteld op 5 meter uit de as van de ontworpen wegenis (rooilijn van 10 meter), en verder zoals aangeduid op het bijgevoegde verkavelingsplan,*

*Gelet op de bespreking;*

...

**Besluit:**

*Art. 1. Het tracé van de wegenis zoals voorgesteld op het verkavelingsplan (fase 1) wordt goedgekeurd (5 meter uit de as van de ontworpen hoofdwegenis – totale rooilijn van 10meter).*

*Art. 2. De stroken grond gelegen tussen deze rooilijnen zijn bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein van de wegenis en dienen gratis aan de stad afgestaan te worden voor het openbaar nut.*

*Art. 3 Het Schepencollege wordt gemachtigd de nutsvoorzieningen en uitrusting van de wegenis op kosten van de verkavelaar te bepalen.*

...”

Op 19 november 2009 keurt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het voorstel goed van de gemeenteraad van de stad Scherpenheuvel-Zichem van 2 juni 2009 om voetweg nr. 36 van de atlas der buurtwegen van Scherpenheuvel gedeeltelijk te verplaatsen.

Met een beslissing van 23 december 2009 verleent de verwerende partij de gevraagde vergunning, mits naleving van de voorwaarden van de gemeenteraad, voor wat de wegenis betreft, en, voor het overige, van de cel Archeologie van het Agentschap RO-Vlaanderen (thans het Agentschap Ruimte en Erfgoed), de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, en het Agentschap voor Natuur en Bos. Zij verplicht daarbij ook de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften, zoals aangepast voor wat betreft de loten 34 en 35. De verwerende partij laat hierbij de volgende overwegingen gelden:

“...

#### HISTORIEK

*Voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied werd voorafgaandelijk een stedenbouwkundige studie opgemaakt. Deze stedenbouwkundige studie werd aanvaard bij beslissing van de gemeenteraad van 9 oktober 2006. De voetweg nr. 36 van de atlas van de buurtwegen van Scherpenheuvel werd gedeeltelijk verplaatst bij besluit van de deputatie van 19 november 2009.*

#### BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

*De aanvraag situeert zich in de zuidwestelijke woonlob van de hoofdgemeente Scherpenheuvel, op wandelafstand van het historisch centrum, het zwembad, de sporthal, het cultureel centrum en het warenhuis [REDACTED]. Het eigendom grenst in het oosten aan de [REDACTED], in het noorden aan de [REDACTED], in het westen aan de [REDACTED] en in het zuiden aan de [REDACTED]. Het betreft verschillende kadastrale percelen. Aan de noordzijde van het eigendom bevindt zich een voormalige hoeve. De omliggende gronden zijn in gebruik als weiland. Het westelijk deel van het eigendom is gedeeltelijk bebost. Langs de [REDACTED] bevinden zich enkele ééngezinswoningen in open of halfopen verband. Aan de [REDACTED] bestaat de bebouwing voornamelijk uit ééngezinswoningen in halfopen verband. De bebouwing aan de [REDACTED] (westzijde) en de [REDACTED] (zuidzijde) bestaat eerder uit vrijstaande ééngezinswoningen.*

*De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet in de eerste fase van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied “Stenen Molen”. De aanvraag omvat 22 loten bestemd voor ééngezinswoningen en twee loten bestemd voor appartementen. De loten 1 tot en met 4, 9 tot en met 14 en 18 tot en met 21 zijn bestemd voor halfopen bebouwing. Op de loten 22 tot en met 29 is de inplanting voorzien tegen de noordwestelijke perceelsgrens en op een minimale afstand van 6 m van de zuidelijke perceelsgrens. Loten 34 en 35 zijn voorzien voor appartementen in het park. Per lot wordt één appartementsgebouw voorzien, omvattende 109 appartementen. Lot 35 is slechts bebouwbaar na afbraak van de bestaande woning en aanhorigheden. De aanvraag omvat tevens nieuwe wegenis en de aanleg van een parkzone, bestemd om in te lijven in het openbaar domein.*

#### WATERTOETS

*De voorliggende verkavelingsaanvraag werd onderworpen aan de watertoets. De aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het verkavelen van een eigendom heeft op zich geen schadelijk effect. De voorliggende aanvraag omvat nog geen wegeniswerken, zodat er in het voorliggende project geen verhardingen voorzien worden.*

*Het is pas bij de uitvoering van de verkaveling, dat er bijkomende verharde en bebouwde oppervlakte zal worden gerealiseerd. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor zowel de wegenis- en infrastructuurwerken als voor de gebouwen zal op dat ogenblik onderworpen worden aan de watertoets.*

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Met het voorgestelde verkavelingsontwerp wordt een eerste aanzet gegeven van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied “Stenen Molen”. In deze eerste fase wordt de ‘hoofdontsluitingsdrager’ gerealiseerd, zodat de ontsluiting van de nieuwe woonwijk onmiddellijk verzekerd wordt. Tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] wordt voor de zwakke weggebruiker een nieuwe verbinding gerealiseerd waardoor er voor hen een vlotte verbinding ontstaat met o.a. het historisch centrum, het zwembad, de sporthal en het cultureel centrum. Er wordt tevens aangesloten op de [REDACTED], een reeds bestaande ontsluitingsweg aan de noordzijde. Deze ontsluiting is enkel voorzien voor de noordoostelijke hoek van de verkaveling. Het overige gedeelte van de verkaveling zal worden ontsloten via de ‘nieuwe hoofdontsluitingsdrager’.*

*De verkaveling voorziet in een gedifferentieerde woontypologie. Er wordt zowel een aanbod van één- als meergezinswoningen voorzien. De appartementen worden ingeplant langs de voorziene parkzone. Door de creatie van deze publiek toegankelijke groene ruimte is op deze plaats een verdichting verantwoord. De afstand van de appartementen ten opzichte van de percelen aan de [REDACTED] is beantwoordt aan de normaal gehanteerde en algemeen gebruikte normen. Voor lot 34 dient, overeenkomstig het advies van het college van burgemeester en schepenen de afstand tot de noordelijke perceelsgrens tot minimaal 10 m te worden gebracht. Zo wordt de afstand tot de perceelsgrens ook hier minimaal even groot als de maximale hoogte van het gebouw. De ééngezinswoningen worden ingeplant op een gebruikelijke afstand van 6 m van het openbaar domein. De tuin van deze loten is op het zuiden gericht.*

*De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voldoen aan de gangbare stedenbouwkundige normen die algemeen in de omgeving worden gehanteerd. Afhankelijk van het type, gekoppeld of vrijstaand, wordt voor de woningen een maximale bouwdiepte van 15 m of 17 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping voorzien. De kroonlijsthoogte is voorzien op 6 m of tussen 6 m en 6,50 m. De daken zullen hellend of plat zijn. Voor de appartementen wordt een ruimere bouwdiepte van 16 m voorzien, maar door de inplanting in de parkzone zullen deze gebouwen als afzonderlijke volumes in een groene omgeving worden ervaren. De hoogte is voorzien op maximaal 10 m, doch een mogelijke derde bouwlaag zal ondergeschikt blijven aan de onderliggende bouwlagen. Door het verplicht gebruik van platte daken blijven ook deze volumes beperkt in hoogte. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften staan garant voor een voldoende integratie in de omgeving.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd verworpen met een arrest van 17 augustus 2010 (S/2010/0046).

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

De bestreden beslissing werd, zoals blijkt uit het attest van aanplakking, bekendgemaakt op 29 december 2009. Het beroep tegen het besluit van 23 december 2009 werd ingesteld met een aangetekende brief van 27 januari 2010 zodat aangenomen moet worden dat het beroep tijdig werd ingesteld. Uit het verzoekschrift blijkt tevens dat de verzoekende partijen kunnen aangemerkt worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.



## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partijen doen in een derde middel het volgende gelden:

“ ...

*3. Schending van de artikelen 2 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en artikel 8 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid*

### *3.1. wetgeving*

...

### *3.2. schending*

*Op basis van deze artikelen dient er bij een aanvraag tot verkaveling van gronden een watertoets te gebeuren zoals deze hierboven omschreven is. Men dient de concrete gegevens van de te verkavelen gronden te bestuderen (erosiegevoelige grond, hellingsgraad, vegetatie) en de mogelijke schadelijke gevolgen van de verkaveling zoals voorgelegd in te schatten. Men stelt letterlijk dat ook verkavelingen moeten onderworpen worden aan een watertoets.*

*De vergunning voldoet volgens ons niet doordat er wordt gesteld dat het verkavelen van grond op zich (dus in stukken verdelen) geen invloed kan hebben op de waterhuishouding en er dus geen grondige watertoets vereist is. Hierdoor wordt voorbijgegaan aan de redenering van deze wetgeving. Men wil door de studie op het niveau van de verkaveling voorkomen dat er gronden die toch niet kunnen bebouwd worden, eerst verkaveld worden en zo tot nutteloze kosten en schade zou leiden. De watertoets is dus een preventief instrument.*

*Op basis van artikel 3 dient men het beoordelingsschema 1 te volgen (zie bijlage). Daar de bodemkaarten van Vlaanderen aangeven dat de verkavelde gronden infiltratiegevoelig zijn en erosiegevoelig, zou er een grondige watertoets uitgevoerd moeten worden of tenminste zou er onderzocht moeten worden of de kaartgegevens al dan niet correct zijn. Indien er werkelijk erosiegevoelige grond (gebaseerd op de kaarten van Vlaanderen en eigen ervaring) is moet onderzocht worden wat de invloed is van de gewijzigde afstromingshoeveelheid gezien een vegetatiewijziging (weiland en bos naar verharding) van meer dan 0.1ha en een verharding en een horizontale dakoppervlakte van meer dan 0.1ha, zelfs meer dan 1ha.*

*De watertoets die in concreto werd uitgevoerd door de V.M.W. beperkte zich tot de vaststelling dat de verkaveling niet gelegen is in overstromingsgebied.*

*Deze toets is duidelijk een schending van de bovenstaande artikelen waarin duidelijk wordt vermeld welke elementen er moeten onderzocht worden. Deze praktijk is door de Raad van State als onvoldoende beoordeeld*

...”

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

*In het derde middel argumenteren de verzoekende partijen dat de watertoets niet op een afdoende wijze is uitgevoerd.*

*Deze argumentatie moet worden verworpen.*

*In de bestreden beslissing wordt onder de hoof(d)ding watertoets overwogen (de zogenaamde waterparagraaf):*

*De voorliggende verkavelingsaanvraag werd onderworpen aan de watertoets. De aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het verkavelen van een eigendom heeft op zich geen schadelijk effect. De voorliggende aanvraag omvat nog geen wegeniswerken, zodat er in het voorliggende project geen verhardingen voorzien worden. Het is pas bij de uitvoering van de verkaveling, dat er bijkomende verharde en bebouwde oppervlakte zal worden gerealiseerd. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor zowel de wegenis- en infrastructuurwerken als voor de gebouwen zal op dat ogenblik onderworpen worden aan de watertoets.*

*De watertoets, uitgevoerd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, is bijgevoegd onder stuk 16. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, wordt in deze watertoets de afstromingshoeveelheid, de infiltratie, het grondwaterpatroon, de vegetatiewijziging, enz... onderzocht.*

*In de bestreden beslissing wordt op bladzijde 4 uitdrukkelijk verwezen naar het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening van 28.08.2009 waarin wordt vastgesteld dat het verkavelingsproject grotendeels is gelegen binnen een waterwinninggebied. In dit advies worden voorwaarden opgelegd voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater. Deze voorwaarden worden hernomen in het dispositief van de bestreden beslissing. Daarnaast wordt in de bestreden beslissing bij de behandeling van de bezwaren overwogen:*

*Met betrekking tot de opvang van hemelwater zijn reeds de nodige grondonderzoeken gebeurt, zodat de buffering en infiltratie van het hemelwater kan gebeuren. Dit dient later bij de aanvraag voor de wegenis- en infrastructuurwerken verder behandeld te worden.*

*Er dient bijgevolg te worden vastgesteld dat het bestreden besluit en het administratief dossier duidelijk aantonen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een watertoets heeft doorgevoerd en dat een "waterparagraaf" in de bestreden beslissing aanwezig is. Noch artikel 8 DIWB, noch de artikelen 2 en 3 van het uitvoeringsbesluit zijn geschonden.*

*Het derde middel is ongegrond.*

*...*

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog wat volgt:

*"...*

*De waterparagraaf zoals geciteerd door de verweerder maakt duidelijk dat er volgens de vergunningverlenende overheid bij het verkavelen geen schadelijk effect kan zijn. De aangehaalde wetgeving en de daaraan gegeven uitvoering geeft duidelijk aan dat er preventief moet gehandeld worden. De schadelijke effecten van een verkaveling bestaan aldus in de schadelijke effecten van alle bouwwerken, vegetatiewijzigingen en verhardingen die van deze verkaveling het gevolg kunnen zijn. Er moet bij de beoordeling zelfs worden uitgegaan van het "ergste geval" bij twijfel. Zo dient bij percelen voor woningbouw waar in de voorschriften niets is vermeld over kelders, uitgegaan te worden van een kelder voor elke woning of gebouw.*

*Bij de watertoets zijn niet de opgelegde schema's doorlopen en bijgevolg kan de vergunningverlenende overheid niet geldig beslissen zonder een omstandig onderzoek te hebben gevoerd naar de schadelijke effecten die deze verkaveling tot gevolg zal kunnen hebben.*

*De watertoets is niet overeenkomstig de wetgeving gevoerd en bijgevolg onvoldoende.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad is van oordeel, hetgeen kennelijk niet wordt betwist door de verwerende partij, dat het derde middel van de verzoekende partijen in die zin moet worden begrepen dat de bestreden beslissing artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna verder aangeduid als decreet integraal waterbeleid en afgekort als DIWB) en de artikelen 2 en 3 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 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 verder aangeduid als het besluit van 20 juli 2006) schendt omdat de watertoets in het licht van vermelde bepalingen niet op afdoende wijze zou zijn uitgevoerd.

De verwerende partij betwist daarentegen wel dat de door haar uitgevoerde watertoets niet afdoende zou zijn en verwijst hiertoe naar de door de verzoekende partijen gewraakte paragraaf 'WATERTOETS' in de bestreden beslissing, naar het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening van 28 augustus 2009, naar het stuk 16 van het administratief dossier waarin de door verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag uitgevoerde watertoets zou zijn vervat en tot slot naar de beoordeling van de bezwaren en meer specifiek naar de overweging waarin wordt gesteld dat *"Met betrekking tot de opvang van hemelwater zijn reeds de nodige grondonderzoeken gebeurt, zodat de buffering en infiltratie van het hemelwater kan gebeuren. Dit dient later bij de aanvraag voor de wegenis- en infrastructuurwerken verder behandeld te worden."*

De Raad is evenwel van oordeel dat het antwoord van de verwerende partij niet kan worden bijgetreden. De Raad wenst hiertoe vooreerst de aandacht te vestigen op artikel 8, §5, eerste lid, 2° DIWB waarin de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk wordt aangeduid als een vergunning die in ieder geval aan de watertoets dient onderworpen te worden. Conform artikel 3, §1, eerste lid van het besluit van 20 juli 2006 wordt de watertoets aan de hand van de in het derde lid van hetzelfde artikel bedoelde beoordelingsschema's uitgevoerd. Voorafgaand aan het onderzoek aan de hand van vermelde beoordelingsschema's, dient de vergunningverlenende overheid conform artikel 3, §1, tweede lid van het besluit van 20 juli 2006 na te gaan of er sprake kan zijn van een 'schadelijk effect' conform artikel 3, §2, 17° DIWB, zoals het gold op het moment dat de bestreden beslissing werd genomen, omschreven als *'ieder betekenisvol 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 of meer van deze elementen'*.

Indien uit het onderzoek zou blijken dat er sprake kan zijn van een schadelijk effect dan dient de vergunningverlenende overheid er conform artikel 8, §1, eerste lid DIWB voor te zorgen, door het

weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen, dat er geen schadelijk effect ontstaat of dat het schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt. Indien dit niet mogelijk is, dient de vergunningverlenende overheid er zorg voor te dragen dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, dat het schadelijk effect wordt gecompenseerd. De wijze waarop het opleggen van voorwaarden, aanpassingen, herstel- of compensatiemaatregelen in de praktijk dient te geschieden, wordt bepaald in artikel 2 van het besluit van 20 juli 2006.

Hoewel de bestreden beslissing een zoals in artikel 4, §1, eerste lid van het besluit van 20 juli 2006 bedoelde waterparagraaf bevat, stelt de Raad vast dat noch uit vermelde paragraaf, noch uit de overige overwegingen van de bestreden beslissing en evenmin uit het door de verwerende partij neergelegde administratief dossier, valt af te leiden of de verwerende partij daadwerkelijk een in het licht van artikel 8, §1, eerste lid DIWB en artikel 3, §1 van het besluit van 20 juli 2006 afdoende watertoets heeft uitgevoerd.

Zo kan het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening van 28 augustus 2009, gegeven het feit dat het project grotendeels is gelegen binnen de beschermingszone III van de waterwinning [REDACTED], slechts als een deelaspect van de watertoets beschouwd worden. Het stuk 16 van het administratief dossier kan daarnaast evenmin worden beschouwd als het onderzoek naar eventuele schadelijke effecten, waarvan sprake in artikel 3, §1, eerste en tweede lid van het besluit van 20 juli 2006, dat ontegensprekelijk tweeledig is, met name een eigen onderzoek van de vergunningverlenende overheid enerzijds en een onderzoek aan de hand van de in het derde lid van hetzelfde artikel bedoelde beoordelingsschema's anderzijds. Het feit dat het voorwerp van de aanvraag niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied is evenzeer niet meer dan een vaststelling en zegt niets over de eventuele schadelijke effecten van het gehele project op zich.

De Raad stelt echter 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 kennelijk zonder meer aan te nemen dat het verkavelen van een eigendom op zich geen schadelijk effect kan hebben en de watertoets vervolgens uit te stellen tot elke afzonderlijke vergunningsaanvraag voor wegenis- en infrastructuurwerken en voor gebouwen, holt de verwerende partij de beginselen en de doelstellingen van de watertoets en dus van het decreet integraal waterbeleid uit.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu de verwerende partij op grond van het verkavelingsplan, waarop het tracé van de wegenis staat aangeduid, en gelet op de stedenbouwkundige voorschriften, die de bebouwbare oppervlakte per perceel definiëren, reeds bij de beoordeling van de aanvraag tot verkavelingsvergunning een dienstige inschatting had kunnen maken van de potentiële verharde en bebouwde oppervlakte en dus van de eventuele schadelijke effecten. De verwerende partij heeft dit evenwel nagelaten zodat de door de verwerende partij uitgevoerde watertoets niet als afdoende worden beschouwd.

De bestreden beslissing schendt artikel 8, §1, eerste lid en §5, eerste lid, 2° DIWB en artikel 3, §1, eerste en tweede lid van het besluit van 20 juli 2006.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant op datum van 23 december 2009 wordt vernietigd.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen omtrent de aanvraag van ■■■■ voor het verkavelen, met inbegrip van de aanleg van nieuwe verkeerswegen, van een goed met als ligging ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■ en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de betekening van huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 november 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER