

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0085 van 13 maart 2012
in de zaak 2010/0522/SA/2/0491

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carlos DE WOLF en Michaël DE MOL
kantoor houdende te 9860 Maarkedal, Etikhovestraat 6
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 21 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning voorwaardelijk verleend voor het verkavelen van een perceel grond in vier loten.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest met nummer S/2011/0119 van 27 september 2011 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Carlos DE WOLF en Michaël DE MOL die verschijnen voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die *loco* advocaat Dirk LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomende 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. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 11 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 september 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 10 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Zemst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een grond in vier loten”*.

Drie loten zijn voorzien voor de oprichting van eengezinswoningen in halfopen verband en één lot is voorzien voor de oprichting van een eengezinswoning in open verband.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle – Vilvoorde - Asse, gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2009 tot en met 17 september 2009, worden 28 bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Met betrekking tot de watertoets nam het college van burgemeester en schepenen het volgende standpunt in:

“ ...

Volgens de huidige watertoetskaarten ligt het perceel in mogelijk tot effectief overstromingsgevoelig gebied, uitgezonderd het gedeelte dat in woongebied is gelegen.

Omdat het overstromingsgevoelig gebied grenst aan het te verkavelen gedeelte dienen er maatregelen te worden genomen om bijkomende wateroverlast op de bestaande en de nieuwe bouwkavels te voorkomen. De grondophogingen die nodig zijn om de woningen op niveau van de straat te bouwen dienen te worden beperkt. Voor toegang tot de woningen mag de grond minimaal worden opgehoogd. De noodzakelijke grondophogingen dienen te worden gecompenseerd door afgravingen achteraan de percelen en door het aanleggen van grachten zoals in het onderdeel 'beoordeling' bepaald (gesloten grondbalans). Deze afgraving dient in overleg met de dienst waterlopen van de provincie te gebeuren en er dient een stedenbouwkundige aanvraag voor te gebeuren.

De binnenvloerpad van het gelijkvloers dient tussen 30cm en 50cm boven de boordsteen van de voorliggende weg te liggen (of midden van de weg bij ontbreken van een boordsteen) zodat een maximumbeveiliging wordt verzekerd tegen schade ingevolge wateroverlast.

Het is verboden ondergrondse bergingen, kelders, ondergrondse mazouttanks e.a. te bouwen. De ruimten onder het gelijkvloers moeten onbenut worden gelaten. Indien er een kruipruimte wordt voorzien, dient dit een niet waterdichte, overstroombare kruimkelder te zijn ter compensatie van de verloren gegane waterbergingsruimte. Er moet bij de plaatsing van de hemelwaterput op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen.

Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten.

Indien de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten strikt wordt toegepast, aangevuld met bovenvermelde voorwaarden en maatregelen, is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

...”

Gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst de gevraagde verkaveling bij besluit van 21 december 2009.

Tegen deze beslissing tekent landmeter [REDACTED], namens de tussenkomen de partij op 14 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 16 februari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 25 maart 2010, beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling

1. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

De bouwkavels zijn voorzien in het woongebied met landelijk karakter, het deel gelegen in agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten. De artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het verkavelen van een grond is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het landelijk woongebied.

2. Het te verkavelen perceel ligt volgens de meest recente kaarten in mogelijk tot effectief overstromingsgebied, uitgezonderd het gedeelte in woongebied. Niettemin zijn ook voor het gedeelte in woongebied overstromingen vastgesteld. De verkaveling voorziet in het ophogen van de grond over de eerste 30m vanaf de straat met een grondpakket van ca. 50cm dik. Een dergelijke ophoging gaat ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats.

De aanvrager stelt daar tegenover dat het slechts over een zeer beperkt gedeelte van het huidige weiland gaat, dat minder essentieel is voor de waterberging. Hier dient tegenover gesteld dat het net de hoogst gelegen gedeeltes van de komberging het meest nuttig worden bij de hoogste waterstanden.

In een aanvullend schrijven wordt nog gewezen op een afgraving die ter compensatie ter hoogte van de [REDACTED] zou kunnen plaatsvinden. De deputatie is van oordeel dat dit afdoend de verloren komberging compenseert. De provinciale dienst waterlopen adviseerde dan ook om volledig overstromingsvrij te bouwen. Dit houdt ondermeer in dat slechts reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan voor de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen; de vloerpal van de woningen op 30-50cm boven het straatniveau moet gebouwd worden en de terrassen op het originele maaiveld moeten blijven.

Dit alles dient te gebeuren met een kelderloos gebouw, waarbij er een gesloten grondbalans blijft op het terrein (geen aanvoer van grond). Het huidige verkavelingsvoorstel sluit niet uit om overstromingsvrij bouwen op te leggen. De beroeper toont bereidheid om overstromingsvrij te bouwen, maar wenst niet af te zien van de gevraagde reliëfwijziging ter hoogte van de bebouwing. Gezien de compensatie die wordt geboden op het aanpalende perceel is de deputatie van oordeel dat met de beperkte reliëfwijzigingen tot op 30m vanaf de weg, zoals voorgesteld door de aanvrager kan worden ingestemd.

Ongeacht de ligging in een overstromingsgevoelig gebied, en zelfs bij overstromingsvrij bouwen, zal er onvermijdelijk een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. Verder dient onderzocht of de typologie van de voorgestelde verkaveling en de concrete stedenbouwtechnische inrichting van het perceel aanvaardbaar is. Op het links aanpalende perceel werd een verkavelingsvergunning bekomen op 8 juni 2009 met een voorstel voor twee woningen in half-open orde. Aan de overzijde van de straat komen ook woningen in half-open orde voor. Open bebouwing blijft domineren. In de voorgestelde verkaveling is er een vermenging van open en half-open bebouwing op percelen met een grootteorde die overeenstemt met die in de straat. Hier kan worden gesteld dat de typologie van de verkaveling in overeenstemming is met wat voorkomt in het betrokken woonlint.

4. De verkaveling kan niet los bekeken worden van wat er gebeurt met de uit te sluiten delen van de oorspronkelijke grond. Deels op het lot 1, deels op het uitgesloten deel van het perceel bevindt zich een gracht. Hierlangs is ook een bestaande uitweg gevestigd. Op het verkavelingsplan is aangegeven hoe deze gracht zou gedempt worden en zowel de gracht als de uitweg zouden overbouwd worden met een toekomstige woning in half-open orde (te realiseren met de aanpaler). Hoewel deze bouwkavel niet opgenomen is in het huidige verkavelingsvoorstel, is de inrichting van het lot 1 volledig afgestemd op deze hypothetische ordening. Het toestaan van een woning in half-open orde op lot 1, met een wachtgevel op de linkse perceelsgrens stuurt aan op een toekomstige ordening waarbij op de links aanpalende groenstrook een afwerking met een bijkomende woning onafwendbaar is.

Uit de toelichting van de beroeper blijkt echter dat deze gracht niet langer zijn functie vervult, zodat de deputatie van oordeel is dat deze toekomstige ordening met het dempen van de gracht aanvaardbaar is.

De deputatie verleent de vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
 - de voorgestelde woningdichtheid en de typologie van half-open bebouwing is in overeenstemming met de kenmerken van de plaats;*
 - de inname van grond ten koste van de huidige waterberging kan worden gecompenseerd mits overstromingsvrij bouwen op te leggen en een compensatie op het uitgesloten deel van de verkaveling voorop te stellen;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest met nummer S/2011/0119 van 27 september 2011.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

In het arrest met nummer S/2011/0119 van 27 september 2011 heeft de Raad reeds vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

In het arrest met nummer S/2011/0119 van 27 september 2011 heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen over een voldoende belang conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beschikken om onderhavige procedure in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8, §1 en §2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB).

In het eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat er in het bestreden besluit geen formele motivering terug te vinden is waaruit blijkt dat de verwerende partij een afdoende watertoets heeft uitgevoerd. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij enerzijds van oordeel is dat het door de verkavelingsaanvraag getroffen gedeelte van het perceel een doorslaggevende invloed heeft op de waterhuishouding en dat de verwerende partij anderzijds op basis van een loutere verklaring van de tussenkomende partij oordeelt dat deze invloed gecompenseerd kan worden door een afgraving ter hoogte van de [REDACTED].

De verzoekende partijen voeren aan dat het gebrek aan formele motivering omtrent de watertoets een schending uitmaakt van artikel 8, §1 en 2 van het dit DIWB.

In het tweede middelonderdeel hekelen de verzoekende partijen het feit dat het opleggen van compensatiemaatregelen voor de verminderde waterinfiltratiecapaciteit wordt doorgeschoven naar de toekomstige vergunningsverlenende overheid terwijl de overheid die beslist over een verkavelingsvergunning, en niet de overheid die in een latere fase over de stedenbouwkundige vergunning beslist, er voor dient te zorgen dat in geval van vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem deze vermindering wordt gecompenseerd.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat de bestreden beslissing wel degelijk een zeer uitgebreide en afdoende motivering over de watertoets bevat:

“ ...

De compensatie die wordt voorgesteld door de aanvrager betreft de strook grond die is gelegen langs de [REDACTED] over een afstand van 275m en die hoger is gelegen door de praktijk van het slibruimten, slib dat wordt achtergelaten op de terreinen van de aangelanden (stuk 16). Dit voorstel tot afgraving wordt door de verwerende partij aan een

onderzoek onderworpen en aanvaard. Het wordt in de verleende vergunning opgelegd als voorwaarde.

De bestreden beslissing is bijgevolg niet gegrond op een loutere verklaring van de vergunningsaanvrager maar legt een effectieve en concrete voorwaarde op die gebeurlijke overstromingen in het kwestieuze gebied moet voorkomen.

Erosie- en wateroverlastproblemen kunnen geen absolute weigeringsgrond vormen voor een project dat volgens het gewestplan is gelegen in woongebied. Enkel indien de overheid zou vaststellen dat er een reële kans bestaat op ernstig overstromingsgevaar, zou men kunnen argumenteren dat een vergunning ‘moet’ worden geweigerd.

...

Op het tweede middelonderdeel antwoordt de verwerende partij dat de bestreden beslissing verwijst naar provinciale verordeningen die enkel van toepassing zijn bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en niet bij een verkavelingsvergunning zodat het onjuist is te beweren dat de watertoets van het DIWB zou worden verschoven naar de toekomst.

De tussenkommende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het oordeel van de verwerende partij onwettig is. Dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met een aanvullend schrijven van de beroepsindiener is volgens de tussenkommende partij niet strijdig met artikel 8, §1 en §2 DIWB.

Beoordeling door de Raad

Eerste onderdeel

1.

Met betrekking tot de waterproblematiek stelt het bestreden besluit het volgende:

“ ...

Het te verkavelen perceel ligt volgens de meest recente kaarten in mogelijk tot effectief overstromingsgebied, uitgezonderd het gedeelte in woongebied. Niettemin zijn ook voor het gedeelte in woongebied overstromingen vastgesteld. De verkaveling voorziet in het ophogen van de grond over de eerste 30m vanaf de straat met een grondpakket van ca. 50cm dik. Een dergelijke ophoging gaat ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats. De aanvrager stelt daar tegenover dat het slechts over een zeer beperkt gedeelte van het huidige weiland gaat, dat minder essentieel is voor de waterberging. Hier dient tegenover gesteld dat het net de hoogst gelegen gedeeltes van de komberging het meest nuttig worden bij de hoogste waterstanden. In een aanvullend schrijven wordt nog gewezen op een afgraving die ter compensatie ter hoogte van de [REDACTED] zou kunnen plaatsvinden. De deputatie is van oordeel dat dit afdoend de verloren komberging compenseert.

De provinciale dienst waterlopen adviseerde dan ook om volledig overstromingsvrij te bouwen. Dit houdt ondermeer in dat slechts reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan voor de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen; de vloerпас van de woningen op 30-50cm boven het straatniveau moet gebouwd worden en de terrassen op het originele maaiveld moeten blijven. Dit alles dient te gebeuren met een kelderloos gebouw, waarbij er een gesloten grondbalans blijft op het terrein (geen aanvoer van grond). Het huidige verkavelingsvoorstel sluit niet uit om overstromingsvrij bouwen op te leggen. De beroeper toont bereidheid om overstromingsvrij te bouwen, maar wenst niet af te zien van de

gevraagde reliëfwijziging ter hoogte van de bebouwing. Gezien de compensatie die wordt geboden op het aanpalende perceel is de deputatie van oordeel dat met de beperkte reliëfwijzigingen tot op 30m vanaf de weg, zoals voorgesteld door de aanvrager kan worden ingestemd.

...”

2.

De motiveringsplicht die in het kader van het decreet Integraal Waterbeleid op de verwerende partij rust, ook bij het afleveren van een verkavelingsvergunning, is een formele motiveringsplicht (artikel 8, §1 en 2 DIWB) die moet veruitwendigd worden in de zogenaamde ‘waterparagraaf’. De verwerende partij dient te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn. Deze beoordeling moet uitgevoerd worden aan de hand van een watertoets. De kern van de watertoets, vervat in artikel 8 van het DIWB, werd verder uitgevoerd door het watertoetsbesluit (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 DIWB).

Dit watertoetsbesluit legt in artikel 2 aan de vergunningverlenende overheid een aantal verplichtingen op voor de toepassing van de watertoets, met name de wijze waarop het opleggen van voorwaarden, aanpassingen, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen in de praktijk dienen te geschieden. De besluitvorming dient dan te gebeuren aan de hand van beoordelingschema’s opgesomd in artikel 3 van het besluit van 20 juli 2006. Slechts wanneer uit deze beoordelingschema’s blijkt dat de watertoets positief is, kan mits opname van dit besluit in de waterparagraaf (artikel 4, §1 van het besluit van 20 juli 2006) de vergunning verleend worden.

Zodra de vergunningverlenende overheid vaststelt dat de uitvoering van de gevraagde stedenbouwkundige handelingen een nadelig effect kunnen veroorzaken in de betekenis van artikel 3, §2, 17° DIWB, dient zij de watertoets overeenkomstig het watertoetsbesluit uit te voeren.

3.

De bestreden beslissing bevat een waterparagraaf die echter niet afdoende formeel is gemotiveerd.

Vooreerst wordt vastgesteld dat de ontworpen verkaveling mogelijke negatieve effecten kan veroorzaken aangezien de reliëfwijziging een negatieve invloed heeft op het waterbergend vermogen van de grond.

Uit de waterparagraaf blijkt evenwel niet of de verwerende partij de watertoets heeft uitgevoerd aan de hand van de beoordelingsschema’s zoals opgelegd door het watertoetsbesluit.

4.

In de waterparagraaf wordt wel verwezen naar een voorstel van de aanvrager om afgraving te voorzien buiten de verkaveling, ter hoogte van de [REDACTED], en dit ter compensatie van de verminderde waterinfiltratie.

Zonder eigen onderzoek en zonder dit voorstel ter advies voor te leggen, zoals nochtans voorgeschreven door het watertoetsbesluit, neemt de verwerende partij dit voorstel over en legt het als voorwaarde op bij het afleveren van de verkavelingsvergunning.

5.

Er dient aldus besloten te worden dat de verwerende partij in de waterparagraaf niet de door artikel 7 van het watertoetsbesluit vereiste gegevens vermeldde, en dat niet blijkt dat de

verwerende partij de watertoets heeft uitgevoerd aan de hand van de door het watertoetsbesluit voorgeschreven beoordelingsschema's. Evenmin werd het geformuleerde compensatievoorstel aan enig advies onderworpen.

6.

Tot slot stelt de Raad een tegenstrijdigheid vast met de eerdere weigeringen waar een compensatie van 100 % niet aanvaardbaar werd geacht. Ook een later compensatievoorstel van 150 % werd negatief geadviseerd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de waterparagraaf blijft nergens waarom een compensatie buiten de te verkavelen percelen wel aanvaardbaar zouden zijn.

Tweede onderdeel

1.

De bestreden beslissing oordeelt verder als volgt:

“ ...

Ongeacht de ligging in een overstromingsgevoelig gebied, en zelfs bij overstromingsvrij bouwen, zal er onvermijdelijk een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...”

2.

Uit artikel 8, §5 DIWB volgt dat een verkavelingsvergunning in ieder geval onderworpen is aan de uitvoering van de watertoets en dat maatregelen of aanpassingen om het schadelijk effect van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater op te vangen, dienen genomen te worden door de overheid die de verkavelingsvergunning verleent. Op die wijze wordt het schadelijk effect onmiddellijk vermeden of zoveel mogelijk beperkt.

Met de verzoekende partijen dient de Raad vast te stellen dat enerzijds in de verkavelingsvergunning compensatiemaatregelen worden opgelegd, maar dat anderzijds, *“zelfs bij overstromingsvrij bouwen, er onvermijdelijk een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem (zal) plaatsvinden ten gevolge van de te uitvoering van de verkaveling”*, en dat de verwerende partij aldus een aantal remediërende maatregelen doorschuift naar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen.

De Raad kan terzake enkel vaststellen dat de in de verkavelingsvergunning opgelegde maatregelen blijkbaar niet voldoende zijn om het schadelijk effect van de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem op te vangen, zodat rekening houdende met het feit dat de verwerende partij kiest voor het niet volledig overstromingsvrij bouwen (zij laat tot 30 meter van de straat een reliëfwijziging toe) te kort is geschoten in het opleggen van voldoende compenserende maatregelen in de verkavelingsvergunning.

