

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0483 van 18 augustus 2015
in de zaak 2010/0321/SA/3/0302

In zake:

■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joris FONTEYN
kantoor houdende te 3060 Bertem, Vossenstraat 22
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, departement RWO

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 maart 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, departement RWO van 10 februari 2010 waarbij aan de Vlaamse Landmaatschappij, hierna aangeduid als de aanvrager, de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het graven van een gracht in functie van het afvoeren van het grond- en regenwater van hoger gelegen percelen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■ en met als kadastrale omschrijving ■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 25 mei 2011 met nummer S/2011/0046 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 december 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij, in persoon aanwezig, en advocaat Joris FONTEYN, die verschijnt voor de eerste en de tweede verzoekende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 9 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de uitvoering van inrichtingswerken in de ■■■■, meer bepaald het graven van een gracht in functie van het afvoeren van het grond- en regenwater van hoger gelegen percelen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in natuurgebied. 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 23 oktober 2009 tot en met 23 november 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift gaat uit van de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, cel Archeologie verleent op 20 oktober 2009 een gunstig advies op voorwaarde dat de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 8 van het Decreet houdende de bescherming van het Archeologisch Patrimonium van 30 juni 1993 en zijn latere wijzigingen, wordt gerespecteerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent op 3 november 2009 een gunstig advies.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening verleent op 3 november 2009 een gunstig advies op voorwaarde dat de bouwwerken uitgevoerd worden conform de afspraken gemaakt met de VMW en dat, gegeven de ligging van het perceel binnen de beschermingszone van een waterwingebied, de gracht in geen geval kan worden gebruikt voor de afvoer of de infiltratie van afvalwater.

Op 16 december 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een ongunstig advies.

Op 10 februari 2010 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Bezwaar 1 (ongestutte gracht die zal leiden tot onstabiliteit van de grondstructuur)

Het plan is opgemaakt door het studiebureau [REDACTED], Het studiebureau stond in voor alle onderzoeken van onstabiliteit.

Het betreft een gracht van slechts 1,00 m diep en 2,00 m breedte, dit wil zeggen dat de afschuining over een helling van 45° gaat. Volgens het studiebureau, en dit standpunt kan worden bijgetreden, is het niet nodig om deze gracht te stutten, zeker niet gezien de voldoende zware ondergrond, die eigen is aan de streek.

Bezwaar 2 (erfdienstbaarheid + vrees voor ophouden van regenwater en infiltratiewater)

Er zijn de aanvrager geen (officiële) documenten bekend waarin deze erfdienstbaarheid geregeld is. Het regenwater en infiltratiewater zal via de gracht blijvend kunnen afgevoerd worden. In elk geval kan de gracht maar op een plaats de buis doorkruisen, op dat moment zal duidelijk zijn waar deze buis gelegen is en eventueel herstel zal dan kunnen plaatsvinden.

Bezwaar 3 (niet akkoord met allerlei argumenten)

Door de aanvrager wordt gesteld dat het perceel er tot 2003 voldoende droog bij lag (zie ook het gebruik volgens het kadaster als hoogstamboomgaard in het verleden, wat op een voldoende lage grondwatertoestand duidt). Omwille van een aantal redenen is er vernatting opgetreden. Het is mogelijk dat het drainagesysteem vernietigd is door onder andere de aanplant van bomen, aldus de aanvrager. Het drainagesysteem zou perfect vervangen kunnen worden door het graven van een gracht. Het betreft uiteraard wel een kunstmatige ingreep. Erfdienstbaarheid buis: zie uitleg bij bezwaar 2.

Bezwaar 4 (bestaande drainagesysteem heeft gunstig effect op naastliggende percelen en er wordt gevreesd dat het drainagesysteem zal kapot gaan)

Het aanleggen van de gracht zal het bestaande drainagesysteem (dat nu reeds vermoedelijk beschadigd is) vervangen. Via deze open structuur zal er een beter zicht zijn op een blijvende goede werking van de afwatering.

Bezwaar 5 (natuurlijke waterhuishouding is zeer nat — aanvraag betreft dus wel het wijzigen van de bestaande toestand)

Tot een tiental jaar geleden was het perceel droog genoeg voor (landbouw)gebruik, aldus de aanvrager. Er kan alleen vastgesteld worden dat het perceel er de laatste jaren veel natter bijligt. Mogelijke redenen hiervoor zijn onder andere het vernietigde drainagesysteem, dat nu zal vervangen worden door een gracht.

Bezwaar 6 + 7 (aanplanting van fruitboomgaard)

Dit behoort niet tot de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Volgens de aanvrager wordt op de kadastrale legger van 30 augustus 1999 melding gemaakt van een hoogstamboomgaard die op bewust perceel voorkwam.

Zie ook verder bij bespreking van bezwaar 10.

Bezwaar 8 en 9: worden niet weerhouden door de gemeente

Bezwaar 10 (perceel is natuurgebied, waar ontwateringgrachten niet thuishoren)

De aanleg van de gracht en het planten van een hoogstamboomgaard zijn niet in tegenspraak met de bepalingen betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (artikel 13.4.3 koninklijk besluit van 28

december 1972). Dit artikel stelt dat de groengebieden bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Het graven van een gracht met het oog op het herstel van de natuurlijke grondwaterhuishouding past in het kader van de bescherming en herstel van het natuurlijke milieu. Het verandert niets aan het statuut van het perceel als VEN en waterwingebied en is niet in tegenstrijd met dat statuut. Reliëfwijzigingen zijn in het betrokken gebied wel vergunningsplichtig, maar niet verboden.

De aanleg van een hoogstamboomgaard maakt geen deel uit van deze vergunningsaanvraag. Niettegenstaande dat merkt de aanvrager het volgende op. Een hoogstamboomgaard is een waardevol kleine landschapselement dat zorgt voor variatie in het landschap en verhoging van de biodiversiteit. Verschillende soorten zijn gebaat bij de aanwezigheid van hoogstamboomgaarden, zoals eikelmuis en steenuil. Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu vermeldt expliciet dat er in de groengebieden maatregelen kunnen genomen worden voor de bescherming, de instandhouding en ontwikkeling van kleine landschapselementen, waartoe ook hoogstamboomgaarden worden gerekend (artikel 13). De aanleg van een hoogstamboomgaard op het betrokken perceel maakt deel uit van het goedgekeurde beheerplan voor het erkende natuurreservaat [REDACTED].

Bezwaar 11 (ontbreekt onderzoek naar de natuurlijke waterhuishouding)

Uit navraag blijkt dat er wel degelijk een ecohydrologische studie is uitgevoerd door de aanvrager. Een kopie van het rapport is aan het aanvraagdossier toegevoegd.

Bezwaar 12 (watertoets) zie verder.

Evaluatie van de problematiek van afwatering en ondergrondse buizen

In mei 2008 werd door de aanvrager en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van [REDACTED] een overleg gehouden om de situatie uit te klaren. Er werd gezocht naar verklaringen voor de veranderde grondwatersituatie op betrokken perceel. Volgende vaststellingen worden gedaan :

- een deel van de oude drainagebuizen ter hoogte van het zuidelijk naastliggende perceel van [REDACTED] is kapot geploegd ter hoogte van de perceelsgrens door de eerdere aanleg van de VMW-waterleiding en hoogstamfruitboomgaard. Dit zorgt daar voor een nattere toestand.
- de overloop van de infiltratieput van de heer [REDACTED]. De put is geplaatst op de grens van zijn perceel en dat van de Afdeling Natuur en Bos (betrokken perceel nr. [REDACTED]). Gevolg hiervan is dat die infiltratieput overloopt en voor waterlast zorgt op het terrein.
- de bezwaarindiener (de heer [REDACTED]) heeft, na het afsnijden van de oorspronkelijke afwateringsbuizen door zijn buurman, zijn eigen afwatering (regen- en grondwater) aangesloten op een bestaande buis onder perceel [REDACTED] van waaruit vervuild water opwelt in het perceel 354b (met het oog waarneembaar). De bezwaarindiener zegt dat dit een gesloten buis is en dat het een mondelinge erfdienstbaarheid betreft. Er zijn echter vermoedens dat de aansluiting op een oude drainagebuis gebeurd is (bij uitmonding in de [REDACTED] is het waarneembaar dat de uiteinden van de buizen grijs zijn met perforaties. Of de volledige buis geperforeerd is, is niet duidelijk, maar wordt als logisch aangenomen.

De 'oorspronkelijke' toestand werd ter plaatse onderzocht door gebruik te maken van een grondboor. Op 70-80 cm diepte werd de reductiehorizont (de grond wordt daar helderblauw) gevonden. Dit betekent, volgens de aanvrager, dat dit de diepte is van de diepste grondwaterstand in de zomer. Het terrein blijft evenwel momenteel zowel in de winter als de zomer erg nat. Beide verschijnselen (diepe reductiehorizont en permanent nat terrein) zijn niet in overeenstemming. Hier is dus een wijziging in gekomen. Het is die verandering die de aanvrager wenst te remediëren door het graven van de gracht.

Uit het onderzoek blijkt verder dat ook de percelen langs de [REDACTED] recent problemen met wateroverlast hebben gekregen. Het graven van de geplande gracht zal deze problemen ook moeten oplossen.

Bovendien zal de afwatering van de naastliggende landbouwer (de heer [REDACTED]), de bezwaarindiener en zijn buurman (de heer [REDACTED]) worden verbeterd of behouden blijven. Het afvoeren van grond- en regenwater uit de bovenliggende percelen ontslaat de eigenaars van de percelen evenwel niet van hun verplichting om op een reglementaire manier aan te sluiten op de bestaande riolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Gezien de huidige onzekere situatie van allerhande buizen onder het perceel in kwestie (waarnaar lopen ze, welk water zit erin ?, welk type buizen ? toestand van de buizen ?...) biedt een gracht een visueel controleerbare afvoer van overtollig water.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat de bouwvergunning voor de woning van de heer [REDACTED] dateert van 28 april 1967. Op de bouwplannen werd het rioleringssysteem naar de straat toe georiënteerd en voorzien van een verliesput. Er was toendertijd geen riolering aanwezig in de toen nog met kasseien afgewerkte straat.

Waarom er van de rioleringsbuis naar de bestaande gracht toe, de hoger vermelde erfdienstbaarheid, geen spoor is, kan als volgt worden uitgelegd. Zowel de bouwplaats als de weide, voorwerp van huidige aanvraag waren vroeger eigendom van de heer [REDACTED]. Bij de oprichting van de woning heeft hij de riolering naar de achterzijde gebracht en op zijn eigendom tot aan de [REDACTED] ([REDACTED]) zelf een aansluiting gerealiseerd.

Het graven van de gracht is noodzakelijk voor het oplossen van problemen die veroorzaakt werden in het (recente) verleden door activiteiten van de naburige eigenaars en de aanleg van de hoofdwaterleiding van de VMW. Het gaat in ieder geval niet om een wijziging van de hydrologie, het gaat om het remediëren van hinder door de burens. Net zoals er in sommige natuurgebieden grachten worden gegraven tussen landbouwgebied en natuurgebied, om de instroom van vervuild landbouwwater tegen te gaan, wordt in casu een gracht voorzien om hinderlijk water van de aanpalende woningen tegen te gaan.

De hoger vermelde bezwaren kunnen niet worden weerhouden en worden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als ongegrond beschouwd, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgevolg niet gevolgd.

...

Verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften:

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op handelingen en werkzaamheden die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu, zijn ze uiteraard conform met de bestemming natuurgebied.

De [REDACTED] is een gebied met reeds waardevolle natuur en des te meer potentiële natuurwaarden. Dit wordt bevestigd door en ondersteund door het juridisch statuut van en de beleidskeuzen met betrekking tot de [REDACTED], de natuurfunctie primeert.

De inrichtingsmaatregel betreft de inrichting van de vallei als natuurgebied en de maatregel is dan ook per definitie geïntegreerd in de omgeving. De inrichtingsmaatregel is gebaseerd op het beheersplan (de [REDACTED]) en de natuurvisie die voor het projectgebied zijn opgemaakt. Het graven van de gracht is noodzakelijk voor het oplossen van problemen die veroorzaakt werden in het (recente) verleden door activiteiten van de naburige eigenaars en de aanleg van de hoofdwaterleiding van de VMW.

Het afvoeren van grond- en regenwater uit de bovenliggende percelen ontslaat de eigenaars van de percelen evenwel niet van hun verplichting om op een reglementaire manier aan te sluiten op de bestaande riolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. De algemene bestemming van het gebied zoals voorzien in het gewestplan wordt hierdoor niet in het gedrang gebracht.

Watertoets:

Ingevolge artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003, betreffende het integraal waterbeleid en 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, bracht de Vlaamse Milieumaatschappij voor de aanvraag van het totaalproject op 13 februari 2008 een gunstig advies uit.

Voorliggende aanvraag betreft het graven van een gracht in functie van het afvoeren van het grond- en regenwater van hoger gelegen percelen. Het betreft geen wijziging van de hydrologische toestand van het terrein. De geplande gracht zal gerealiseerd worden om hinderlijk grond- en hemelwater van de omliggende percelen op te vangen en af te voeren. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun eerste middel de schending in van artikel 4.2.1 VCRO. Ze lichten dit als volgt toe:

“ ...

Volgens art. 4.2.1 VCRO mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de vermelde vergunningsplichtige handelingen verrichten, wat impliceert dat, indien de stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend, die toegekend moet worden aan de aanvrager en niet aan een derde mag worden verleend.

In casu werd de vergunningsaanvraag gedaan op 25/09/2009 door de heer ir. [REDACTED] namens de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

De VLM is een Extern Verzelfstandigd Agentschap van de Vlaamse overheid, werkzaam in het beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie, en beschikt over een eigen rechtspersoonlijkheid.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning evenwel niet toegekend aan de Vlaamse Landmaatschappij, maar aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), dat als Intern

Verzelfstandigd Agentschap behoort tot het beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. 8

Aangezien de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning heeft toegekend aan een andere rechtspersoon, de VMM, dan de aanvrager, de VLM, is art. 4.2.1 VCRO geschonden en dient de stedenbouwkundige vergunning geschorst en/of vernietigd te worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat per vergissing de Vlaamse Milieumaatschappij in plaats van de Vlaamse Landmaatschappij werd vermeld als aanvrager van de vergunning. Uit het adres en de naam van de vertegenwoordiger, die in de beslissing worden vermeld, en uit de verdere gegevens van het dossier blijkt volgens haar voldoende duidelijk dat wel degelijk de Vlaamse Landmaatschappij wordt bedoeld.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

De verwerende partij geeft toe dat de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 per vergissing werd verleend aan de Vlaamse Milieumaatschappij. Dat in de stedenbouwkundige vergunning wel het adres en de vertegenwoordiger van de Vlaamse Landmaatschappij werden vermeld, doet daaraan evenwel geen afbreuk.

Aangezien aldus de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend aan een rechtspersoon die geen aanvraag heeft ingediend, staat vast dat de vergunning foutief werd toegekend en is art. 4.2.1 VCRO geschonden.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing de Vlaamse Milieumaatschappij en niet de Vlaamse Landmaatschappij als aanvrager van de vergunning wordt vermeld. De Raad is echter van oordeel dat dit slechts een materiële vergissing betreft. Uit het administratieve dossier en de bestreden beslissing blijkt immers voldoende duidelijk dat de Vlaamse Landmaatschappij de aanvrager van de vergunning is zodat hieromtrent geen vergissing kan bestaan.

In de bestreden beslissing werden het adres van de Vlaamse Landmaatschappij en haar vertegenwoordiger immers wel correct vermeld en uit stuk 7 van het administratieve dossier blijkt bovendien dat de vergunning met een aangetekende brief van 11 februari 2010 werd betekend aan de Vlaamse Landmaatschappij als zijnde de aanvrager van de vergunning.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.22, §1 VCRO. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

Krachtens art. 4.2.22 §1 VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

In casu loopt ondergronds over het perceel sectie B nr. 354b waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd toegekend, een waterafvoerbuis die uitmondt in de waterloop [REDACTED], waarmee alle waters afkomstig van het perceel [REDACTED] van verzoekers worden afgevoerd. Het gaat om een voortdurende zichtbare erfdienstbaarheid.

Dat er geen documenten bekend zijn waarin deze erfdienstbaarheid geregeld is, is te verklaren doordat deze waterafvoerbuis werd aangebracht door de toenmalige oprichter van de woning van verzoekers, de heer [REDACTED], die indertijd eigenaar was zowel van het perceel [REDACTED] dat thans eigendom is van verzoekers, als van het perceel sectie [REDACTED] dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Volgens art. 692-693 B.W. geldt bestemming door de huisvader als titel ten aanzien van voortdurende zichtbare erfdienstbaarheden, wanneer bewezen is dat twee thans van elkaar gescheiden erven aan dezelfde eigenaar hebben toebehoord en dat deze de zaken gesteld heeft in de toestand waaruit de erfdienstbaarheid voortvloeit.

Art. 694 B.W. bepaalt voorts dat wanneer de eigenaar van twee erven waartussen een zichtbaar teken van erfdienstbaarheid bestaat, over een van deze erven beschikt zonder dat het contract enig beding omtrent de erfdienstbaarheid bevat, deze heersend of lijdend blijft voortbestaan ten voordele van het vervreemde erf of op het vervreemde erf.

De omstandigheid dat in de notariële aktes betreffende de verkoop/koop van de kwestieuze percelen niets zou vermeld staan omtrent de erfdienstbaarheid van waterafvoer, is dan ook niet relevant nu die erfdienstbaarheid volgens de wet blijft voortbestaan. 9

Verder kan een voortdurende zichtbare erfdienstbaarheid ook verkregen worden door dertigjarig bezit: de waterafvoerbuis dateert van bij de oprichting van de woning, waarvoor de bouwvergunning dateert van 28/04/1967, zodat er sindsdien meer dan 30 jaren zijn verstreken.

Door de aanleg van de gracht waarvoor de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning toekende, zal de waterafvoerbuis komende van het perceel van verzoekers doorgesneden worden en niet langer afwateren naar de verderop gelegen waterloop Ruwaal.

Deze waterafvoerbuis ligt immers op een diepte van ongeveer 60 cm, terwijl de geplande gracht een diepte van 100 cm zal hebben, zodat de bodem van de gracht lager zal komen te liggen dan de waterafvoerbuis.

Vermits door die waterafvoerbuis alle waters, niet alleen regen- en grondwater maar ook huishoudelijk afvalwater, worden afgevoerd, terwijl volgens het advies van 03/11/2009 van de VMW de aan te leggen gracht niet gebruikt mag worden voor afvalwater, zou door de werken die in de bestreden beslissing vergund worden, de afvoer van afvalwaters afkomstig van het perceel van verzoekers via de bestaande waterafvoerbuis helemaal niet meer mogelijk zijn.

Art. 701 B.W. bepaalt evenwel dat de eigenaar van het dienstbare erf niets mag doen dat zou strekken om het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen of ongemakkelijker te maken.

Aangezien een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten en in de bestreden beslissing geen rekening is gehouden met de erfdienstbaarheid ten voordele van het perceel van verzoekers maar de bestreden beslissing integendeel tot gevolg zal hebben dat de erfdienstbaarheid gewoonweg zou worden afgeschaft, wordt art. 4.2.22 §1 VCRO geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

In de verkoopakte wordt de betreffende erfdienstbaarheid niet vermeld. Los van het feit of dergelijke erfdienstbaarheid kan of niet kan, zullen de betreffende werken hier géén invloed op hebben. Doorsneden buizen worden hersteld. Er wordt dus niets gedaan om de erfdienstbaarheid te verminderen of moeilijker te maken (zie bijlage bijkomende info voor bouwaanvraag, onder punt 2 bezwaar + zie technische nota p.4 leveren plaatsen PVC rioleringsbuis).

...”

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

De verwerende partij stelt dat de vergunde werken geen invloed zouden hebben op de erfdienstbaarheid: aangezien doorsneden buizen hersteld zullen worden, zou er niets worden gedaan om de erfdienstbaarheid te verhinderen of moeilijker te maken.

De vergunningsaanvrager heeft duidelijk de bewuste intentie om bij de uitvoering van de werken de afwateringsbuis komende vanaf het perceel van verzoekers door te snijden en heeft trouwens ook steevast geweigerd om een nauwkeurige inventarisatie op te maken van alle leidingen op het perceel waar de werken moeten worden uitgevoerd.

Een herstelling van een bestaande afwateringsbuis zal altijd een zwakke schakel zijn en is, materieel gezien, ook onmogelijk, gezien de buis onder de grondwaterspiegel ligt. Bovendien zal de buis dan doorheen de aan te leggen gracht moeten lopen en dus over een lengte van 1 tot maximaal 2 meter komen bloot te liggen, waardoor de buis dan onderhevig zal zijn aan fysieke en eroderende krachten en er aldus een ernstig risico op beschadiging of verhindering van de afwatering zal zijn. 10

*De bestaande erfdienstbaarheid moet gerespecteerd worden en mag niet gehinderd worden, doch dat zal wel het geval zijn bij de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend, zodat art. 4.2.22 §1 VCRO wordt geschonden.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat (stedenbouwkundige) vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Dit voorbehoud kan, anders dan de verzoekende partijen lijken aan te nemen, enkel zo begrepen worden dat een gebeurlijk conflict tussen de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, zoals een erfdienstbaarheid, enerzijds en een met betrekking tot hetzelfde onroerend goed verleende stedenbouwkundige vergunning anderzijds, in wezen niet de geldigheid van deze stedenbouwkundige vergunning aantast doch wel de uitvoerbaarheid ervan in het gedrang brengt.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO doet evenzeer aannemen dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag geen uitspraak kan en mag over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten, zoals de door de verzoekende partijen aangehaalde erfdienstbaarheid, evenals over eventuele betwistingen die in dat verband zouden bestaan. Conform artikel 144 van de Grondwet, dat stelt dat geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken behoren, dient de Raad zich evenzeer te onthouden van enig oordeel ter zake.

2.

Gegeven voorgaande overwegingen is het tweede middel ongegrond, in zoverre de verzoekende partijen uit artikel 4.2.22, §1 VCRO afleiden dat de stedenbouwkundige vergunning onwettig is omdat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening zou hebben gehouden met de door hen aangehaalde erfdienstbaarheid, en onontvankelijk, in zoverre de verzoekende partijen met dit middel de Raad minstens onrechtstreeks uitnodigen een uitspraak te doen over de impact van de (uitvoering van de) bestreden beslissing op de uitoefening van de erfdienstbaarheid waarvan ze stellen de begunstigden te zijn.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en lichten dit als volgt toe:

“... ”

Aldus had bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening moeten worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en de “hinderaspecten” die door de geplande werken zouden worden veroorzaakt.

Het beheersplan “[REDACTED]” streeft een algemene vernatting van het [REDACTED] na met het oog op het herstel van de oorspronkelijke fauna en flora (stuk 1):...

In casu wordt echter met de werken waarvoor in de bestreden beslissing de stedenbouwkundig vergunning wordt toegekend, juist het tegendeel beoogd, namelijk het

draineren en ontwateren van het perceel ■■■, dat nochtans ook deel uitmaakt van het natuurinrichtingsproject in de ■■■.

In de huidige toestand zijn er op het perceel geen grachten aanwezig en die zijn er voorheen ook nooit geweest. Ten onrechte wordt er dan ook gesproken van het “herstellen” van grachten, het gaan integendeel om het aanleggen van een nieuwe gracht. 11

Deze gracht zal op twee plaatsen uitmonden in de waterloop ■■■ die daardoor een grotere toevloed van water te verwerken krijgt, waardoor er een verhoogd risico op overstroming ontstaan in geval van hoge waterstand van de ■■■.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de natte toestand van het perceel. Ten onrechte wordt gesteld dat het perceel slechts recent sterk zou zijn vernat. De natte, drassige toestand van het perceel, vooral in de winterperiode, doet zich immers al geruime tijd voor.

Toen men in 2003 een poging deed om op het perceel fruitbomen aan te planten, waren de plantgaten een dag na het uitgraven reeds volledig gevuld met grondwater, waarin men dan toch die fruitbomen heeft geplant, zodat niet te verwonderen is dat ze snel kapot gingen.

De hoge grondwaterstand is een bekend gegeven en blijkt ook uit het waterniveau van de vlakbij gelegen vijver op een naastgelegen perceel, dat quasi gelijk staat met het maaiveld.

Voorts wordt in de bestreden beslissing onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van een waterafvoerbuis op het perceel ■■■, die alle waters afkomstig van het perceel ■■■ van verzoekers afvoert naar de waterloop ■■■.

Er is door de vergunningsaanvrager geen onderzoek gedaan naar de juiste ligging van die waterafvoerbuis op het perceel ■■■, waar wel de uitmonding van die buis in de ■■■ kan worden vastgesteld, noch werden er maatregelen voorzien voor het behoud en de bescherming van die waterafvoerbuis.

Ten onrechte wordt door de vergunningsaanvrager ook beweerd dat verzoekers zelf de afwatering van hun perceel zouden hebben aangesloten op de bestaande buis onder perceel ■■■ en dat er vanuit die buis vervuild water zou opwellen in het perceel ■■■ Dit is helemaal niet bewezen en niet correct, aangezien er reeds vanaf de oprichting van de woning in 1967 door de toenmalige eigenaar wordt afgewaterd naar de ■■■, en de afwatering tot op heden perfect werkt.

Verder wordt ook gesteld dat het niet de bedoeling zou zijn om de hydrologie van het perceel ■■■ te wijzigen maar wel om overtollig onnatuurlijk water afkomstig van de naastgelegen perceel af te voeren.

Ook dit is geen juiste weergave van de intenties van de VLM: de echte bedoeling is het trachten te verlagen van de grondwaterstand op het perceel ■■■, zodat dan later een hoogstamboomgaard op het perceel zou kunnen worden aangeplant. Dit wordt trouwens ook met zoveel woorden toegegeven in de bestreden beslissing (stuk 12, pag. 2, onder “historiek perceel”): ...

De bestaande natte toestand, die geen recent maar een al langer aanwezig fenomeen is, wordt dan ook terzijde geschoven om een ideëel plan op langere termijn, de aanleg van een hoogstamboomgaard, te trachten te realiseren. 12

In het verleden heeft er zich, met uitzondering van de faliekant afgelopen poging in 2003, nooit een hoogstamboomgaard op het perceel [REDACTED] bevonden. Bij de verkoop in 1939 van het perceel was er sprake van een weide.

Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED], dat als plaatselijk bestuur al over langere tijd op de hoogte is van de toestand van de omgeving, bevestigde in zijn advies dat het perceel steeds een hoge grondwaterstand heeft gekend: ...

Verzoekers merken tenslotte ook op dat de ecohydrologische studie die zou zijn uitgevoerd, zich niet in het aanvraagdossier bevond dat tijdens het openbaar onderzoek ter inzage lag op de gemeente Bertem.

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag werd aldus onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand in de omgeving en de hinder die de geplande werken zou veroorzaken, waardoor art. 4.3.1 §1, 1° b) en §2 VCRO zijn geschonden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Voor deze aanvraag werd gunstig advies verleend door het bevoegde Agentschap voor Natuur en Bos. Een kopie van de ecohydrologische studie werd aan ons overgemaakt als achtergrondinformatie. Die lag inderdaad niet ter inzage bij het openbaar onderzoek omdat ze ook geel deel uitmaakte van de aanvraag. Er zijn voorzieningen om bestaande waterafvoerende buizen te herstellen, indien die beschadigd zouden worden bij de uitvoering van de werken (zie bijlage bijkomende info voor bouwvraag, onder punt bezwaar 2 + zie technische nota p. 4 leveren en plaatsen PVC rioleringsbuis).

In de verkoopakte van het perceel wordt het vermeld als boomgaard waaruit kan worden opgemaakt dat minstens een deel ervan vroeger ook zo gebruikt moet zijn geweest en vooral dat het perceel dus ook voldoende droog daarvoor moet zijn geweest.

...”

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

Zowel verzoekers als het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED] kennen de winterse algemene hoge grondwaterstand die de weiden in de [REDACTED] nat maken, zoals ook het geval is bij het perceel van de vergunningsaanvrager.

Zoals vermeld is in de doelstellingen van het beheersplan [REDACTED], wordt de hogere grondwaterstand bewust nagestreefd en wil men de komgronden in de Dijlevallei vernatten. De bedoeling die de vergunningsaanvrager heeft, met name het ontwateren van het perceel om er een hoogstamboomgaard aan te planten, is dan ook juist tegengesteld aan de doelstellingen van het beheersplan [REDACTED].

De weidelanden in de [REDACTED] zo ook het perceel van de vergunningsaanvrager, zijn komgronden, waar in de winter het natuurlijk grondwaterniveau zich op maaiveldhoogte situeert en voor grote plassen zorgt, terwijl in de zomer deze weiden droger zijn en beheerst kunnen worden als hooilanden en voor begrazing (door schapen, koeien).

Alle in de ■■■■ gelegen weilanden vertonen hetzelfde patroon: nat in de winter, droog hooiland in de zomer. Door het graven van grachten zal de vergunningsaanvrager een totaal normaal natuurfenomeen in de ■■■■ proberen te vernietigen.

De stelling dat het zou gaan om een “recente vernatting door omliggende percelen”, gaat niet op: alle weilanden in de ■■■■ vertonen eenzelfde hydrologisch gedrag.

De omvorming van het perceel die door de vergunningsaanvrager wordt voorgestaan, van een “historisch permanent grasland” naar een “klein landschapselement (boomgaard)”, is in tegenstrijd met de natuurlijke staat van het terrein als een “historisch permanent grasland” en dit dient bewaard te blijven.

De gracht waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend, zal slechts heel lokaal water aan de bodem onttrekken en zal niet in staat zijn om de grondwaterspiegel over het volledige perceel van de vergunningsaanvrager te verlagen. De gracht zal immers ter hoogte van de perceelsgrenzen worden aangelegd, terwijl het perceel van de vergunningsaanvrager een oppervlakte van ongeveer 70 op 100 meter heeft.

Na de initiële aanplanting van fruitbomen in 2003, zijn enkel de bomen die zich situeren op de rand van het perceel van de vergunningsaanvrager niet afgestorven. De reden waarom de meeste bomen in het centrum van het perceel zijn afgestorven, is dan ook de hoge natuurlijke grondwaterstand in de “kom” van het terrein, die in de winterperiode gelijk is aan het maaiveld.

Het heeft aldus geen nut om, zoals voorzien, een ontwateringsgracht op de randen van het perceel aan te brengen, aangezien in de grenszones geen ontwatering nodig is en de gracht geen ontwaterend effect zal hebben op het meer centrale komgebied.

Het gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos is gebaseerd op het afvoeren van beweerd overtollig water afkomstig van omliggende percelen. Dit advies werd dus niet verleend op basis van de intentie van de vergunningsaanvrager om de grondwaterspiegel van het perceel te verlagen.

Dit advies van het Agentschap Natuur en Bos kan dan ook niet worden ingeroepen voor de aanleg van grachten ter ontwatering van het perceel van de vergunningsaanvrager.

De watertoetsprocedure gaat trouwens ten onrechte uit van het “herstellen” van grachten in plaats van het “aanleggen” van grachten.

Op het perceel van de vergunningsaanvrager hebben zich nooit grachten gevonden, zodat men er uiteraard geen kon “herstellen.”

De vermelding “boomgaard” in de kadastrale legger is geen bewijs dat op het perceel van de vergunningsaanvrager ooit een boomgaard stond. Er zijn geen expliciete bewijzen die getuigen dat het perceel een boomgaard betreft. Integendeel werd bij de verkoop van het terrein in 1939 op de verkoopaffiche de omschrijving “weide” vermeld. Ook bij de gemeente Bertem is het perceel steeds gekend geweest als weide/hooiland.

Door de aanleg van een brede gracht op het perceel van de vergunningsaanvrager, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend, met de

bedoeling de grondwaterstand te verlagen om er een hoogstamboomgaard te kunnen aanleggen, komt dan ook de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze natuurgebied, te oordelen of het aangevraagde al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing met betrekking tot de bestaande toestand het volgende:

“ ...

In mei 2008 werd door de aanvrager en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van [REDACTED] een overleg gehouden om de situatie uit te klaren. Er werd gezocht naar verklaringen voor de veranderde grondwatersituatie op betrokken perceel. Volgende vaststellingen worden gedaan:

- een deel van de oude drainagebuizen ter hoogte van het zuidelijk naastliggende perceel van [REDACTED] is kapot geploegd ter hoogte van de perceelsgrens door de eerdere aanleg van de VMW-waterleiding en hoogstamfruitboomgaard. Dit zorgt daar voor een nattere toestand.*
- de overloop van de infiltratieput van de heer [REDACTED]. De put is geplaatst op de grens van zijn perceel en dat van de Afdeling Natuur en Bos (betrokken [REDACTED]). Gevolg hiervan is dat die infiltratieput overloopt en voor waterlast zorgt op het terrein.*
- de bezwaarindiener (de heer [REDACTED]) heeft, na het afsnijden van de oorspronkelijke afwateringsbuizen door zijn buurman, zijn eigen afwatering (regen- en grondwater)*

aangesloten op een bestaande buis onder [REDACTED] van waaruit vervuild water opwelt in het [REDACTED] (met het oog waarneembaar). De bezwaarindiener zegt dat dit een gesloten buis is en dat het een mondelinge erfdienstbaarheid betreft. Er zijn echter vermoedens dat de aansluiting op een oude drainagebuis gebeurd is (bij uitmonding in de [REDACTED] is het waarneembaar dat de uiteinden van de buizen grijs zijn met perforaties. Of de volledige buis geperforeerd is, is niet duidelijk, maar wordt als logisch aangenomen.

De 'oorspronkelijke' toestand werd ter plaatse onderzocht door gebruik te maken van een grondboor. Op 70-80 cm diepte werd de reductiehorizont (de grond wordt daar helderblauw) gevonden. Dit betekent, volgens de aanvrager, dat dit de diepte is van de diepste grondwaterstand in de zomer. Het terrein blijft evenwel momenteel zowel in de winter als de zomer erg nat. Beide verschijnselen (diepe reductiehorizont en permanent nat terrein) zijn niet in overeenstemming. Hier is dus een wijziging in gekomen. Het is die verandering die de aanvrager wenst te remediëren door het graven van de gracht.

Uit het onderzoek blijkt verder dat ook de percelen langs de [REDACTED] recent problemen met wateroverlast hebben gekregen. Het graven van de geplande gracht zal deze problemen ook moeten oplossen.

Bovendien zal de afwatering van de naastliggende landbouwer (de heer [REDACTED]), de bezwaarindiener en zijn buurman (de heer [REDACTED]) worden verbeterd of behouden blijven. Het afvoeren van grond- en regenwater uit de bovenliggende percelen ontslaat de eigenaars van de percelen evenwel niet van hun verplichting om op een reglementaire manier aan te sluiten op de bestaande riolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Gezien de huidige onzekere situatie van allerhande buizen onder het perceel in kwestie (waarnaar lopen ze, welk water zit erin ?, welk type buizen ? toestand van de buizen ?...) biedt een gracht een visueel controleerbare afvoer van overtollig water.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat de bouwvergunning voor de woning van de heer [REDACTED] dateert van 28 april 1967. Op de bouwplannen werd het rioleringssysteem naar de straat toe georiënteerd en voorzien van een verliesput. Er was toendertijd geen riolering aanwezig in de toen nog met kasseien afgewerkte straat.

Waarom er van de rioleringsbuis naar de bestaande gracht toe, de hoger vermelde erfdienstbaarheid, geen spoor is, kan als volgt worden uitgelegd. Zowel de bouwplaats als de weide, voorwerp van huidige aanvraag waren vroeger eigendom van de heer [REDACTED]. Bij de oprichting van de woning heeft hij de riolering naar de achterzijde gebracht en op zijn eigendom tot aan de [REDACTED] ([REDACTED]) zelf een aansluiting gerealiseerd.

Het graven van de gracht is noodzakelijk voor het oplossen van problemen die veroorzaakt werden in het (recente) verleden door activiteiten van de naburige eigenaars en de aanleg van de hoofdwaterleiding van de VMW. Het gaat in ieder geval niet om een wijziging van de hydrologie, het gaat om het remediëren van hinder door de burens. Net zoals er in sommige natuurgebieden grachten worden gegraven tussen landbouwgebied en natuurgebied, om de instroom van vervuild landbouwwater tegen te gaan, wordt in casu een gracht voorzien om hinderlijk water van de aanpalende woningen tegen te gaan.

De hoger vermelde bezwaren kunnen niet worden weerhouden en worden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als ongegrond beschouwd, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgevolg niet gevolgd.

...

3.

Deze Raad is van oordeel dat deze beoordeling van de bestaande toestand in het licht van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO en de motiveringsplicht niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

De verzoekende partijen poneren weliswaar dat de vernatting zich in alle weilanden in de [REDACTED] voordoet, dat de werkelijke intentie van de aanvrager er zou in bestaan de hydrologie van het perceel te wijzigen om een hoogstamboomgaard te kunnen aanplanten en dat zulks niet verenigbaar is met het beheersplan "[REDACTED]". De verzoekende partijen tonen hun beweringen evenwel niet met concrete gegevens aan zodat deze feitelijke grondslag lijken te missen, minstens niet overtuigen.

Uit de bestreden beslissing, waaronder de opgelegde voorwaarde, en de stukken van het dossier blijkt dat de verwerende partij ook voldoende rekening heeft gehouden met de bestaande waterafvoerbuis van de verzoekende partijen en er voorzieningen worden genomen om eventuele schade te voorkomen. Indien de waterafvoerbuis toch beschadigd zou raken, zullen er maatregelen worden genomen om ze te herstellen. Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, wordt in de bestreden beslissing wel degelijk het 'graven' van een gracht beoordeeld en niet het 'herstellen' ervan.

De omstandigheid dat in het watertoetsformulier dat bij de aanvraag werd gevoegd, sprake is van het 'herstellen' van een gracht, doet hieraan geen afbreuk. De verzoekende partijen wijzen er tot slot op dat de ecohydrologische studie zich niet in het aanvraagdossier bevond tijdens het openbaar onderzoek. Ze lichten echter niet toe in welke mate dit een schending zou impliceren van artikel 4.3.1 VCRO.

4.

Aangezien de verzoekende partijen niet met goed gevolg aannemelijk maken dat de verwerende partij is uitgegaan van de foute feitelijke gegevens en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onzorgvuldige dan wel onredelijke manier heeft getoest en beoordeeld, is het derde middel ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 13.4.3.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ze lichten dit als volgt toe:

" ...

In art. 13.4.3.1 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden de natuurgebieden als volgt omschreven:

"De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk."

In natuurgebieden zijn handelingen die van aard zijn in het natuurlijk milieu wijzigingen aan te brengen, verboden. Enkel werken die ertoe strekken het natuurlijk milieu te beschermen

of te herstellen zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld noodzakelijke kappingen of het knotten van bomen, het verwijderen van zieke en dode exemplaren, enz.

Het uitvoeren van afwateringswerken is intrinsiek strijdig met de bestemming natuurgebied.

De omzendbrief van 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002, bepaalt expliciet dat bepaalde werken zoals de aanleg van wegen en infrastructuurwerken – waaronder het aanleggen van een gracht moet worden begrepen – in principe schadelijk zijn voor het natuurgebied.

Zo besliste de Raad van State reeds om een bouwvergunning voor het uitvoeren van afwateringswerken in een natuurreservaat te vernietigen (R.v.St. 27 mei 1998, nr. 73.912, inzake ■■■■).

De argumentatie in de door verzoekers bestreden beslissing als zou het graven van een gracht met het oog op het herstel van de natuurlijke grondwaterhuishouding passen in het kader van de bescherming en herstel van het natuurlijke milieu, is niet correct.

Het is immers juist de natuurlijke hoge grondwaterstand die voor de vernatting van het perceel heeft gezorgd, waardoor in de winter het perceel nat en drassig is en in de zomer redelijk droog.

Door het graven van een gracht, met een breedte van 200 cm en een diepte van 100 cm, die het volledige perceel omringt, zou integendeel het terrein juist onttrokken worden aan haar natuurlijke grondwaterhuishouding.

Bovendien trekt de huidige nattige toestand van het perceel talrijk foeragerend waterwild aan, en wordt het perceel bezocht door eenden, ganzen, enz., die door de geplande aanleg van de afwateringsgracht zullen wegblijven.

Ten onrechte wordt ook gesproken van het “herstellen van grachten”, nu er op het perceel immers géén grachten aanwezig zijn en er voorheen ook nooit geweest zijn.

Voor het uitvoeren van de werken is voorzien dat er maar liefst 330 m³ grond zou moeten worden afgevoerd (stuk 13). Om dit te kunnen uitvoeren, zou op het perceel zwaar materieel zoals een graafmachine en talrijke vrachtwagens moeten worden ingezet, waardoor de aanwezige vegetatie en de natuurlijke toestand van het perceel zou worden gewijzigd en misschien zelfs vernietigd.

Van de aanleg van tijdelijke wegen op het perceel, die toch in steenslag zouden moeten worden aangelegd om dergelijk vervoer toe te laten, is in de vergunningsaanvraag en in de bestreden beslissing evenwel niets terug te vinden.

Alleen al de infrastructuurwerken nodig om de geplande werken te kunnen uitvoeren, zouden dan ook reeds in strijd zijn met de bestemming natuurgebied.

De voorziene gracht zal breder en dieper zijn dan de natuurlijke waterloop, de Ruwaal, die het perceel langs de zuidoostelijke zijde begrenst.

De aanleg van een gracht is derhalve ontegensprekelijk een kunstmatige ingreep die niet thuishoort in een natuurgebied en die niet past in het behoud, de bescherming of het herstel van het natuurlijk milieu, zodat art. 13.4.3.1 van het KB van 28/12/1972 is geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

De verzoekers stellen dat de uitvoering van de werken intrinsiek in strijd is met de bestemming natuur.

- *Vooreerst kan worden verwezen naar het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.*
- *De praktische uitvoering wordt, volgens de gegevens verstrekt in het dossier met de hoogst mogelijke omzichtigheid (kranen met aangepaste bodemdruk, eventuele gebruik van rijplaten en dergelijke) (zie ook MER). Bijgevolg zal er geen nood zijn aan een tijdelijke weg in steenslag. Indien de terreinomstandigheden het niet toelaten, worden de werken geschorst totdat dit weer kan.*
- *De voorziene gracht zal niet breder noch dieper zijn dan de Ruwaal. Het gaat over de volgende dimensies:...*

...”

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

Het gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos is gebaseerd op een verkeerd uitgangspunt, met name de afvoer van beweerd hinderlijk water van omliggende terreinen, terwijl de vergunningsaanvrager de intentie heeft om de natuurlijke grondwaterspiegel te verlagen.

De verantwoording die de verwerende partij voor de praktische uitvoering geeft (gebruik van kranen, afvoerkarren, rijplaten, ...) geeft reeds voldoende aan dat de uit te voeren werken niet thuishoren in een natuurgebied.

De verwerende partij geeft foutieve informatie over de dimensies van de bestaande natuurlijke waterloop, de Ruwaal. De Ruwaal is hooguit 1 meter, misschien plaatselijk eens maximum 2 meter breed en hooguit 1 meter diep. Op geen enkele plaats is de Ruwaal 4 tot 6 meter breed. Blijkbaar heeft de verwerende partij zich vergist met de rivier [REDACTED], waarin de [REDACTED] wat verderop uitmondt.

De aan te leggen gracht waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend, zal over het algemeen dan ook wel degelijk breder en dieper zijn dan de Ruwaal, zodat zich vragen kunnen worden gesteld over het bijkomend debiet dat door de voorziene gracht in de [REDACTED] zal terechtkomen.

De werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend, zijn dan ook niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemming als natuurgebied.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 13.4.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bepaalt dat de groengebieden bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijke milieu.

2.

De verwerende partij stelt als volgt dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het perceel:

“ ..

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op handelingen en werkzaamheden die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, zijn ze uiteraard conform met de bestemming natuurgebied

...”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Ze beweren weliswaar dat de werken juist tot doel hebben om de natuurlijke waterhuishouding te veranderen, maar zoals reeds vastgesteld onder het derde middel, maken zij dit niet concreet aannemelijk. Evenmin tonen zij met concrete gegevens hun bewering aan dat de huidige natte toestand talrijk foeragerend waterwild zou aantrekken.

Uit de technische nota blijkt verder dat de werken uitgevoerd zullen worden met de nodige omzichtigheid, die in natuurgebieden vereist is, door onder meer het inzetten van machines met een aangepaste bodemdruk.

De verwerende partij kon naar het oordeel van de Raad dan ook in alle redelijkheid besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het betrokken gebied.

Het vierde middel is ongegrond.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vijfde middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van het vertrouwensbeginsel:

“ ..

Als een van de beginselen van behoorlijk bestuur houdt het vertrouwensbeginsel in dat wanneer de overheid een bepaald besluit heeft genomen of toegezegd, de overheid daar later niet op mag terugkomen. De burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan.

Naar aanleiding van de eerdere vergunningsaanvraag door de Vlaamse Landmaatschappij, ingediend op 26/03/2007, waarin reeds de aanleg van een gracht (sloot) op het perceel [REDACTED] te [REDACTED] ([REDACTED]) was opgenomen, hadden verzoekers eveneens al als bezwaar

opgeworpen dat de voorziene werken op dat perceel niet in overeenstemming waren met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (natuurgebied) (stukken 5-6).

Het college van burgemeester en schepenen van Bertem had dit bezwaar gegrond verklaard, zoals als volgt werd vermeld in de beslissing van 07/03/2008 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 8):

“Het perceel is gelegen in natuurgebied. Het terrein is momenteel en in het verleden steeds in gebruik geweest als weide of hooiland. Gezien er geen gegevens beschikbaar zijn die het herstel tot de „vroegere toestand” kunnen rechtvaardigen, zijn de geplande werken momenteel in strijd met de planologische voorschriften.”

Dit bezwaar werd eveneens expliciet aanvaard door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn beslissing van 07/03/2008 (stuk 8), waarin de werken op het perceel [REDACTED] werden uitgesloten van de vergunning, behalve wat de aanleg van een brug betrof:

“De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kan instemmen met de evaluatie van het bezwaar. Het hoger vermelde ongunstig advies van het college, waarin wordt gesteld dat de werken die voorzien zijn op het perceel gelegen te [REDACTED], [REDACTED] dienen te worden uitgesloten, wordt evenwel niet volledig gevolgd. Niet alle op bewust terrein geplande werken worden door de bezwaarindiener betwist. Op het terrein zal eveneens een brug worden aangelegd, die niet vermeld wordt als knelpunt in zijn bezwaarschrift. De oprichting van de brug wordt niet uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.”

Aangezien dezelfde gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar aldus voorheen al standpunt had ingenomen over de werken waarvoor de Vlaamse Landmaatschappij op 25/09/2009 een nieuwe, afzonderlijke, vergunningsaanvraag indiende, mochten verzoekers erop vertrouwen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar hetzelfde standpunt zou innemen.

...

2.

Volgens de verwerende partij is de aanvraag evenwel niet helemaal dezelfde als de oorspronkelijke aanvraag. In de huidige aanvraag wordt voorzien om eventueel doorsneden buizen te herstellen, waardoor wordt ingegaan op het belangrijkste argument uit het oorspronkelijke bezwaar van de verzoekende partijen.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog het volgende:

“ ...

De aanvraag waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend, was wel degelijk inbegrepen in eerste vergunningsaanvraag, die geleid heeft tot de stedenbouwkundige vergunning van 07/03/2008, waarin de werken op het perceel te [REDACTED] werden uitgesloten, met uitzondering van het oprichten van een brug.

Verder zijn de opmerkingen van de verwerende partij niet relevant voor de beoordeling van de schending van het vertrouwensbeginsel.

Naast het feit dat de aanleg van de gracht op het perceel van de vergunningsaanvrager de afwateringsbuis komende van het perceel van verzoekers zal doorsnijden, is er ook de

algemene verandering van de hydrologie van het perceel van de vergunningsaanvrager en de omliggende percelen, waaronder dat van verzoekers, door het vernietigen van de bestaande drainage en het lokaal onttrekken van grondwater, waardoor dichtheidsverschillen en onstabielheid in de bodem wordt veroorzaakt.

De verwerende partij heeft in de eerste stedenbouwkundige vergunning van 07/03/2008 expliciet gesteld in te stemmen met de evaluatie van de door verzoekers ingediende bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente ■■■■, met name dat de geplande werken in strijd zijn met de planologische voorschriften.

Bij de beoordeling van de eerste vergunningsaanvraag in 2008 werd geoordeeld dat het perceel van de vergunningsaanvrager niet geschikt was voor een hoogstamboomgaard wegens de winterse hoge grondwaterstand, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische voorschriften, dat het terrein gekend is als hooiland en dat de aanleg van een gracht zal leiden tot de vernietiging van de bestaande drainage.

Tevens werd opgelegd dat een gronde inventarisatie van de infrastructuur (drainages, leidingen) op het perceel van de vergunningsaanvrager noodzakelijk was, maar daaraan is geen gevolg gegeven.

Er is geen wezenlijk verschil tussen de eerste aanvraag, waarin de aanleg van een gracht was inbegrepen en die negatief werd beoordeeld door de verwerende partij, en de tweede aanvraag die enkel de aanleg van de gracht betrof, maar die dan door de verwerende partij wel werd vergund. Het vertrouwensbeginsel is dan ook geschonden.

...

Beoordeling door de Raad

Het vertrouwensbeginsel houdt in dat het bestuur de rechtmatige verwachtingen, die de burger uit het bestuursoptreden put, niet mag beschamen. De verwerende partij weigerde op 7 maart 2008 een stedenbouwkundige vergunning voor het graven van een gracht omdat er geen gegevens waren die de vroegere toestand konden rechtvaardigen.

In het kader van de aanvraag die tot de thans bestreden beslissing heeft geleid, vond een gesprek plaats met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de mogelijke oorzaken van de vernatting van het perceel en werd de toestand van het perceel met een grondboor onderzocht. Hieruit bleek een recent veranderde grondwatersituatie.

Op basis van dit nieuwe onderzoek en deze nieuwe gegevens kon de verwerende partij, in tegenstelling tot de eerdere vergunningsaanvraag, in alle redelijkheid de bestaande en vroegere toestand van het terrein beoordelen en besluiten dat de afwateringsgracht een oplossing zou bieden voor de recente vernatting van het perceel.

De verwerende partij heeft zich bij de beoordeling van de huidige aanvraag gesteund op nieuwe gegevens, die nog niet beschikbaar waren bij de eerdere vergunningsaanvraag. De verzoekende partijen konden dan ook niet rechtmatig verwachten dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw zou weigeren. Er is geen sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel.

Het vijfde middel is ongegrond.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een zesde middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van het gelijkheidsbeginsel en artikel 10 van de Grondwet:

“ ...

Het gelijkheidsbeginsel, dat ook vervat is in art. 10 van de Grondwet, houdt als beginsel van behoorlijk bestuur in dat de overheid gelijke gevallen op gelijke wijze moet behandelen. In casu zijn er twee leidingen die ondergronds het perceel ■■■ te ■■■ (■■■), dat het voorwerp uitmaakt van de in de bestreden beslissing toegekende stedenbouwkundige vergunning, doorkruisen, met name enerzijds een waterleiding van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (VMW) en anderzijds de waterafvoerbuis komende vanaf het perceel van verzoekers en uitmondend in de waterloop ■■■

De toekenning van de stedenbouwkundige vergunning houdt in dat voor de waterleiding van de VMW een dubbele maatregel werd voorzien om die leiding te beschermen (stuk 1):
- ter hoogte van de plaats waar die waterleiding het perceel van verzoekers inkomt/verlaat, wordt de voorziene gracht volledig onderbroken, zodat er in feite eigenlijk zelfs sprake is van twee grachten;
- aan de andere perceelsoverschrijding wordt een speciale constructie voorzien voor de overbrugging van de waterleiding, bestaande uit een betonnen sokkel van 20 cm dik en een oppervlakte van 200 cm op 200 cm op een zandbed van 5 cm dikte, die dan als bodem van de gracht dient.

Deze bijzondere beschermingsmaatregelen staan schril in contrast met het totaal gebrek aan bescherming van de waterafvoerbuis dienstig voor het perceel van verzoekers, die door de voorziene aanleg van een gracht juist volledig zal worden doorgesneden zonder dat er ook maar ergens voorzien wordt in een oplossing voor de afvoer en doorstroming van de waters afkomstig van het perceel van verzoekers.

Aangezien via die waterafvoerbuis sinds jaar en dag ook de huishoudelijke afvalwaters worden afgevoerd, maar volgens het advies van 03/11/2009 van de VMW de afvoer van afvalwater via de aan te leggen gracht niet toegelaten is, zal in feite door de aanleg van de gracht de volledige afwatering, ook van regen- en grondwater, onmogelijk worden gemaakt.

De bestreden beslissing houdt dan ook een duidelijk verschillende beoordeling in van gelijke gevallen, met name de aanwezigheid van twee ondergrondse leidingen, die in het geval van de waterleiding van de VMW wel behouden blijft en beschermd wordt, terwijl de afvoerbuis afkomstig van het perceel van verzoekers daarentegen verwijderd zou worden. Het gelijkheidsbeginsel is dan ook geschonden.μ

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de afvoerbuis zal worden hersteld. Er wordt volgens haar dus voldoende rekening gehouden met de beide leidingen.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog het volgende:

“ ...

De beschermingsmaatregelen die voor de buis van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening worden voorzien, staan in schril contrast met de algemene bewering dat de afwateringsbuis “hersteld” zal worden.

Aan de buis van de VMW zal immers helemaal niet geraakt worden, terwijl voor de afwateringsbuis komende van het perceel van verzoekers enkel een minuscule, onvoorbereide voorziening wordt getroffen (herstelling met een PVC-buis), waarvan de vraag kan worden gesteld of die materieel wel uitgevoerd kan worden, zoals hoger werd uiteengezet.

Het is duidelijk dat de beide buizen niet op dezelfde wijze worden behandeld bij de plannen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning van 10/02/2010 werd verleend.

...

Beoordeling door de Raad

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partijen tonen echter niet concreet aan dat er in casu sprake zou zijn van een ongelijke behandeling zonder objectieve en redelijke verantwoording.

De Raad stelt immers vast dat de stedenbouwkundige vergunning is verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de aanvrager alle nodige maatregelen neemt om schade aan de bestaande infrastructuur te voorkomen en bij eventuele beschadiging herstellingsmaatregelen uit te voeren. Meer specifiek voor de waterafvoerbuizen van de verzoekende partijen wordt in de bestreden beslissing onder bezwaar twee en in de technische nota, gevoegd bij de aanvraag, bijkomend voorzien in herstel van de buis met pvc buizen bij een eventuele beschadiging.

Het zesde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER