

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1040  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0598-A

Verzoekende partij	de heer <b>Pascal PIERS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Sander KAÏRET en Stijn VAN HULLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partijen	1. de nv <b>ASCOT BELGIUM</b> 2. de nv <b>RECON BOUW</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4 (domein De Herten)

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 21 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 29 loten voor eengezinswoningen en voor een nieuw aan te leggen wegenis op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Kragendijk, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummers 0144B 3, 0144C 3, 0144E 3, 0147B 2, 0147M, 0147S, 0147V, 0147Y, 0147Z, 0148R, 0149H, 0149K, 0150L, 0150N.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomenende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 augustus 2018.

Advocaat Sander KAÏRET, die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Lies DU GARDEIN die *loco* advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partijen dienen op 25 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag tot een verkavelingsvergunning in met de aanleg van wegenis voor een terrein aan de Kragendijk.

De percelen liggen volgens de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woonuitbreidingsgebied.

De beschrijvende nota licht toe dat het gaat om een verkavelingsaanvraag voor groepswoningbouw met het oog op het creëren van 29 kavels voor eengezinswoningen. De ontworpen verkavelingsvoorschriften bepalen daartoe dat de woningen gelijktijdig aangevraagd en opgericht worden, met een gemeenschappelijke werf.

De aanvraag houdt een buffervoorziening in met een volume van 179,50 m<sup>3</sup>. Daarnaast wordt er een wadi en een gracht met een gezamenlijk volume van 9,41 m<sup>3</sup> voorzien.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 21 juni 2016 tot en met 20 juli 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) adviseert op 6 juli 2016 gunstig onder de voorwaarde dat "tenzij duidelijk aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is (...) meer ruimte voor water gecreëerd (moet) worden door bijvoorbeeld de wadi/gracht ruimer te dimensioneren, of indien de grondwaterstand het toelaat te werken met infiltratieleidingen. Enkel een noodoverloop mag aangesloten worden op het rioleringstelsel".

De gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist neemt op 29 september 2016 een gunstig besluit over de zaak van de wegen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 oktober 2016 een verkavelingsvergunning onder lasten en voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 29 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 2 februari 2017 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De motivering luidt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

(...)

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*De plaats van de aanvraag is niet gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.*

*In eerste aanleg werd advies gevraagd aan de VMM, aan de Oostkustpolder en aan de Riooldienst van de gemeente. De adviezen van de VMM, de Oostkustpolder en de Riooldienst zijn voorwaardelijk gunstig.*

*Door de VMM wordt o.a. volgende voorwaarde opgelegd:*

*Tenzij duidelijk aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is moet meer ruimte voor water gecreëerd worden door bijvoorbeeld de wadi/gracht ruimer te dimensioneren, of indien de grondwaterstand het toelaat te werken met infiltratieleidingen. Enkel een noodoverloop mag aangesloten worden op het rioleringsstelsel.*

*Door het college van burgemeester en schepenen werd o.a. volgende voorwaarde opgelegd bij het verlenen van de verkavelingsvergunning:*

*Er moet meer ruimte voor water gecreëerd te worden door de WADI/gracht ruimer te dimensioneren of, indien de grondwaterstand het toelaat, te werken met infiltratieleidingen.*

*Dit is in strijd met artikel 4.2.19. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

(...)

*De opgelegde voorwaarde is niet voldoende precies.*

*In een van de beroepschriften wordt aangehaald dat de verkavelingsvergunning een bestaande problematiek van wateroverlast vergroot.*

*Momenteel beschikt men over onvoldoende gegevens om te bepalen of de aanvraag een schadelijk effect op de waterhuishouding tot gevolg zal hebben.*

*Bijgevolg werd in graad van beroep advies gevraagd aan de provinciale dienst Waterlopen. Dit advies werd nog niet ontvangen. Dit advies is cruciaal voor de beoordeling van de aanvraag.*

*De argumenten, die in een van de beroepschriften aan bod komen, zijn van burgerrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard.*

*De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Uit de beroepsargumenten blijkt dat de buurtbewoners regelmatig te kampen hebben met wateroverlast. Het aspect water is dan ook van groot belang bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zoals reeds werd aangehaald bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen beschikt men momenteel over onvoldoende gegevens om te bepalen of de aanvraag een schadelijk effect op de waterhuishouding tot gevolg zal hebben. Hiervoor werd het **advies** opgevraagd van de provinciale dienst Waterlopen. Dit advies is cruciaal voor de beoordeling van de aanvraag en moet afgewacht worden.*

*Er wordt geen openbare groenzone voorzien binnen de verkaveling. De beschikbare grond wordt volledig verkaveld zodat er geen publieke ruimte meer overblijft (behalve de strikt noodzakelijke wegenis aanleg, een wadi en een gracht). Het betreft een verkaveling voor 29 eengezinswoningen. Het is dan ook zeer spijtig dat er zo weinig aandacht wordt besteed aan kwalitatief openbaar domein.*

*De aanvraag voorziet het verkavelen van een binnengebied gelegen tussen de Kragendijk en de Kragenhoek. De voorliggende woningen die gelegen zijn langs de Kragendijk zijn hoofdzakelijk rijwoningen bestaande uit maximum 2 bouwlagen + hellend dak (al dan niet met dakuitbouwen). De voorliggende woningen gelegen langs de Kragenhoek zijn hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak.*

*Voor de loten 1 en 2 die gelegen zijn langs de Kragendijk wordt een gabariet voorgeschreven van maximum 2 bouwlagen en een dakvolume. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 m. Dit gabariet is aanvaardbaar rekening houdende met de reeds bestaande gabarieten in de Kragendijk. De overige woningen (loten 3 t.e.m. 29) bevinden zich in het binnengebied en worden ontsloten via de nieuw aan te leggen weg. Het gabariet van deze woningen bedraagt eveneens maximum 2 bouwlagen en een dakvolume. De kroonlijsthoogte wordt voor de loten 3 t.e.m. 29 evenwel beperkt tot maximum 4,5 m. De beperking van de kroonlijsthoogte tot 4,5 m is positief rekening houdende met de ligging van de loten 3 t.e.m. 29 achter de tuinen van de woningen in de Kragendijk en in de Kragenhoek.*

*Dit gabariet wordt echter verder verruimd door volgende verkavelingsvoorschriften:*

*(...)*

*Door de mogelijkheid te creëren om mansardedaken te voorzien en ook dakkapellen met een totale maximale breedte van 60% van de gevellengte wordt de beperking van de kroonlijsthoogte grotendeels teniet gedaan.*

*Rekening houdende met het feit dat de voorliggende woningen, die gelegen zijn in de Kragenhoek, hoofdzakelijk bestaan uit 1 bouwlaag + een hellend dak en met het feit dat er bovendien een ophoging van de plaats van de aanvraag wordt voorzien, is het voorgeschreven gabariet te ruim.*

*Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat er in de verkavelingsvoorschriften geen beperking wordt opgelegd van de nokhoogte. Ook voor de bijgebouwen zijn er geen bepalingen inzake de nokhoogte.*

*Gezien de ligging in een binnengebied moet er ook voldoende aandacht besteed worden aan de privacy van de bewoners van de reeds bestaande voorliggende woningen.*

*Het is dan ook positief dat er in de verkavelingsvoorschriften wordt voorgeschreven dat dakterrassen op de achtergevel, gericht naar de tuinen van de bestaande woningen buiten de verkaveling niet toegelaten zijn. Het is echter van belang dat elke vorm van terras op de*

*verdieping of balkon op de achtergevel, gericht naar de tuinen van de bestaande woningen buiten de verkaveling, niet toegelaten is.*

*...*

De dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen brengt op 6 februari 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

*“ ...*

*Beschrijving van de vergunningsaanvraag :*

*De aanvraag is niet gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en is gelegen in het afstroomgebied van de Isabellavaart, een ingeschreven waterloop van 1<sup>ste</sup> categorie. De aanvraag is gelegen in een gebied met moeilijk infiltreerbare gronden.*

*Op een aantal ingesloten percelen grond wordt een verkaveling aangelegd met 29 loten bouwgrond. Hiervoor wordt de nodige ontsluitende wegenis en riolering aangelegd.*

*De wegenis heeft een totale verharding van 2.103 m<sup>2</sup> en het regenwater dat hierop valt wordt via slikkers naar de riolering geleid. Per kavel werd (zoals gevraagd in de verordening hemelwater) 80 m<sup>2</sup> in rekening gebracht en bekomt men een verharde oppervlakte van 2.160 m<sup>2</sup>.*

*De totale buffering van het project bedraagt 179,5 m<sup>3</sup>, die wordt bekomen door de aanleg van overgedimensioneerde rioleringsbuizen en de aanleg van een wadi en gracht op het einde van de verkaveling. De nieuwe regenwaterriolering wordt aangesloten op de gemengde riolering Ø 500 gelegen in de Kragendijk. De lozing in die riolering gebeurt vertraagd door gebruik te maken van een wervelventiel.*

*Gegevens en Bemerkingen :*

*Met betrekking tot de watertoets :*

- 1) Het project ligt niet in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*
- 2) Het project ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met moeilijk infiltreerbare gronden.*
- 3) Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn, uit het oogpunt van onze terreinkennis met betrekking tot het afwaartse gebied, volgende voorwaarden van toepassing:*

*Aangezien het project gelegen is in een gebied met een niet-infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater een buffervoorziening opgelegd met vertraagde afvoer.*

*Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 101/sec/ha naar de openbare riolering.*

*De totale verharde oppervlakte wordt door ons geraamd op : 5.208 m<sup>2</sup>*

(...)

Voor dit project wil dit zeggen een totale nuttige berging van minstens 172 m<sup>3</sup> en een vertraagde afvoer van 5,2 l/sec naar de openbare riolering.

Er is momenteel een collectieve buffervoorziening aanwezig met een capaciteit van 179,5 m<sup>3</sup> met een over- en leegloop naar de openbare riolering. De voorziene vertraagde afvoer gebeurt door middel van een wervelventiel.

De indieners van het beroepschrift stellen in punt 3. "De verkavelingsvergunning vergroot een bestaande problematiek van wateroverlast" dat door het aanleggen van deze verkaveling de natuurlijk buffering die dit laaggelegen terrein vormt zal verdwijnen.

Door het toepassen van de verstrengde eis van de gemeente Knokke-Heist om te bufferen aan 410 m<sup>3</sup> per verharde ha wordt dit gecounterd. De ontworpen buffering met een capaciteit van 179,5 m<sup>3</sup> is ons inziens ruim voldoende om eventuele negatieve effecten op het oppervlaktewatersysteem te vermijden.

Met betrekking tot het Burgerlijk Wetboek :

De indieners van het beroepschrift stellen in punt 3. "De verkavelingsvergunning vergroot een bestaande problematiek van wateroverlast" dat door de uitvoering van een vroegere verkaveling "Hof ter Smissie" er problemen zijn ontstaan inzake de afvloeï van het hemelwater richting het oppervlaktewatersysteem en zij vrezen dat het door de uitvoering van deze nieuwe verkaveling zal verergeren.

Artikel 640 van het Burgerlijke Wetboek stelt dat :

(...)

Het is hierom van groot belang dat de bestaande afwatering (drainageleiding) gelegen op het einde van de percelen van onder meer de klagers wordt opgezocht en wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de nieuwe verkaveling. Dit om een goede gravitaire afvoer van deze te verzekeren. Deze handelingen worden vermeld op de plannen van de verkavelingsvergunning.

Uit de lengte- en dwarsprofielen op de plannen blijkt ook dat de natuurlijke afvloeï van het regenwater dat op nieuwe kavels valt steeds richting de bestaande, omliggende kavels loopt. Het is aangewezen om het regenwater dat richting de naburen stroomt op eigen terrein op te vangen en af te leiden naar de regenwaterriolering.

Advies Dienst Waterlopen :

Het advies van onze dienst is VOORWAARDELIJK GUNSTIG. Er dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- Er moet een effectief bufferend volume (buffervoorziening) van minstens 172 m<sup>3</sup> worden voorzien. Dit volume is bij voorkeur (deels) een open volume zijn (wadi of gracht) waarop alle overlopen van regenwaterputten en -kelders worden op aangesloten.
- Op deze buffervoorziening moet een leegloop naar het oppervlaktewaternet, de waterloop of de openbare riolering worden voorzien. Deze leegloop dient te voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer.

- *Het is aangewezen om het regenwater van de opgehoogde percelen van de nieuwe verkaveling volledig op de eigen terreinen op te vangen en af te leiden naar de private of de openbare regenwaterriolering zodat de naburige percelen niet bijkomend verzwaard worden.*

*Enkel als aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 beslist de verwerende partij op 2 maart 2017 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder lasten en voorwaarden aan de tussenkomende partijen te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“...*

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd provinciaal RUP “Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist” (MB dd. 13.03.2012). In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP staat het volgende vermeld:*

*De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing.*

*Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan. De aanvraag is hoofdzakelijk gelegen binnen woonuitbreidingsgebied en ook deels gelegen binnen woongebied.*

*(...)*

*Voorliggende verkavelingsaanvraag heeft betrekking op groepswoningbouw. In de verkavelingsvoorschriften staat expliciet het volgende m.b.t. de hoofdbestemming van de hoofdgebouwen (1.1.A.):*

*Op deze percelen worden enkel groepswoningbouw van ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten.*

*In de voorschriften staat bij 2.1.A. (typologie) en 2.1.B. (groepswoningbouw) ook het volgende:*

*Deze percelen zijn bestemd voor 29 loten voor groepswoningbouw van halfopen en gesloten bebouwing.*

*...*

*De woningen dienen gelijktijdig te worden aangevraagd en opgetrokken, met een gemeenschappelijke werf, eventueel kan aanvraag en realisatie gefaseerd gebeuren per aaneensluitend bouwblok.*

*De fasering van de aanvragen en realisatie dient aaneensluitend of overlappend te gebeuren.*

*...*

*In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt hieromtrent nog het volgende vermeld:*

*Onder aanéénsluitend bouwblok moet worden verstaan volgende gemeenschappelijke werven:*

*(...)*

*Als bijlage bij de nota van de raadsman van de aanvrager wordt een plan toegevoegd waarop de aanéénsluitende bouwblokken zijn aangeduid (stuk 2). Elk bouwblok zal een gemeenschappelijke werf hebben.*

*In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt gevraagd dat de deputatie de aanéénsluitende bouwblokken (gemeenschappelijke werven) mee oplegt als voorwaarde zodat hieromtrent geen misverstanden zijn.*

*(...)*

*Beroepsindieners wijzen op het feit dat door de realisatie van een naburig project (Hof ter Smisse), de waterhuishouding volledig zoek is geraakt. Door de realisatie van huidig project, vrezen beroepsindieners in de laagte volledig ingesloten te geraken.*

*In het kader van de watertoets werd in eerste aanleg advies gevraagd aan de VMM, aan de Oostkustpolder en aan de Riooldienst van de gemeente. De adviezen van de VMM, de Oostkustpolder en de Riooldienst zijn voorwaardelijk gunstig.*

*Door de VMM wordt o.a. volgende voorwaarde opgelegd:*

*“Tenzij duidelijk aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is moet meer ruimte voor water gecreëerd worden door bijvoorbeeld de wadi/gracht ruimer te dimensioneren, of indien de grondwaterstand het toelaat te werken met infiltratieleidingen. Enkel een noodoverloop mag aangesloten worden op het rioleringsstelsel.”*

*Door het college van burgemeester en schepenen werd o.a. volgende voorwaarde opgelegd bij het verlenen van de verkavelingsvergunning:*

*“Er moet meer ruimte voor water gecreëerd te worden door de WADI/gracht ruimer te dimensioneren of, indien de grondwaterstand het toelaat, te werken met infiltratieleidingen.”*

*De PSA wijst dat dergelijke voorwaarde niet als voldoende precies kan worden aanzien. In het licht van huidig bouwberoep is aan de provinciale dienst waterlopen om een nieuw advies gevraagd.*

*Samen met de aanvrager moet worden opgemerkt dat in het kader van een vergunningsaanvraag een watertoets niet moet dienen om de bestaande waterproblematiek van omwonenden op te lossen, maar om na te gaan of het voorgestelde project geen bijkomende waterproblemen zal veroorzaken (o.m. naar de beroepsindieners toe)*

*In dat verband moet worden gewezen dat het project voorziet in de wadi en een gracht. Uit het advies van de dienst waterlopen blijkt dat voor het project een totale buffering van 172 m<sup>3</sup> en een vertraagde afvoer van 5,2 l/sec is vereist. Uit de aanvraag blijkt dat een collectieve buffervoorziening met een capaciteit van 179,5 m<sup>3</sup> wordt voorzien. Mits op de buffervoorziening een leegloop wordt voorzien naar het oppervlaktewater-net, de waterloop of openbare riolering, waarbij het regenwater van de nieuwe verkaveling op eigen terreinen worden opgevangen en afgeleid naar de private of openbare waterriolering, zodat de naburige percelen niet bijkomend verzwaard worden, zal de aanvraag geen schadelijke effecten teweegbrengen op het watersysteem.*

*Het argument van de beroepsindieners dat de bouwplaats hoger gelegen is dan hun percelen is terzake niet dienend. Van belang is dat het regenwater op het huidig project*



*wordt opgevangen en afgevoerd naar de openbare riolering zonder dat de percelen van de beroepsindieners worden bezwaard.*

*Het standpunt van de beroepsindieners dat de gevraagde verkavelingsvergunning de bestaande wateroverlast zal vergroten, wordt dan ook niet bijgetreden.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De PSA werpt op dat er geen openbare groenzone is voorzien binnen de verkaveling. De beschikbare grond wordt volledig verkaveld zodat er geen publieke ruimte meer overblijft (behalve de strikt noodzakelijke wegenis aanleg, een wadi en een gracht). Zoals gewezen door de aanvrager bestaat er geen enkele reglementaire bepaling die een verplichte openbare groenzone in een verkaveling oplegt. Bovendien moet samen met de aanvrager worden vastgesteld dat zich in de onmiddellijke omgeving een sportcentrum aanwezig is met een atletiekpiste, voetbalvelden, tennisvelden, basketbalvelden, etc... De percelen zijn zodanig geconcentreerd dat zij een voldoende leefkwaliteit kunnen genereren.*

*De aanvraag voorziet het verkavelen van een binnengebied gelegen tussen de Kragendijk en de Kragenhoek. De voorliggende woningen die gelegen zijn langs de Kragendijk zijn hoofdzakelijk rijwoningen bestaande uit maximum 2 bouwlagen + hellend dak (al dan niet met dakuitbouwen). De voorliggende woningen gelegen langs de Kragenhoek zijn hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak.*

*Voor de loten 1 en 2 die gelegen zijn langs de Kragendijk wordt een gabariet voorgeschreven van maximum 2 bouwlagen en een dakvolume. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 m. Dit gabariet is aanvaardbaar rekening houdende met de reeds bestaande gabarieten in de Kragendijk. De overige woningen (loten 3 t.e.m. 29) bevinden zich in het binnengebied en worden ontsloten via de nieuw aan te leggen weg. Het gabariet van deze woningen bedraagt eveneens maximum 2 bouwlagen en een dakvolume. De kroonlijsthoogte wordt voor de loten 3 t.e.m. 29 evenwel beperkt tot maximum 4,5 m. De beperking van de kroonlijsthoogte tot 4,5 m is positief rekening houdende met de ligging van de loten 3 t.e.m. 29 achter de tuinen van de woningen in de Kragendijk en in de Kragenhoek.*

*Dit gabariet wordt echter verder verruimd door volgende verkavelingsvoorschriften:*

*(...)*

*Door de mogelijkheid te creëren om mansardedaken te voorzien en ook dakkapellen met een totale maximale breedte van 60% van de gevellengte wordt de beperking van de kroonlijsthoogte grotendeels teniet gedaan.*

*Rekening houdende met het feit dat de voorliggende woningen, die gelegen zijn in de Kragenhoek, hoofdzakelijk bestaan uit 1 bouwlaag + een hellend dak en met het feit dat er bovendien een ophoging van de plaats van de aanvraag wordt voorzien, is het voorgeschreven gabariet te ruim.*

*Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat er in de verkavelingsvoorschriften geen beperking wordt opgelegd van de nokhoogte. Ook voor de bijgebouwen zijn er geen bepalingen inzake de nokhoogte.*

*Om die reden is het aangewezen om de voorschrift inzake mansardedaken te schrappen en de nokhoogte te bepalen tot maximum 11 m.*

*De voorschriften voor de bijgebouwen dienen te worden aangepast als volgt :  
(...)*

*Gezien de ligging in een binnengebied moet er ook voldoende aandacht besteed worden aan de privacy van de bewoners van de reeds bestaande voorliggende woningen. Het is dan ook positief dat er in de verkavelingsvoorschriften wordt voorgeschreven dat dakterrassen op de achtergevel, gericht naar de tuinen van de bestaande woningen buiten de verkaveling niet toegelaten zijn. Het is echter van belang dat elke vorm van terras op de verdieping of balkon op de achtergevel, gericht naar de tuinen van de bestaande woningen buiten de verkaveling, niet toegelaten is. Om die redenen dienen de voorschriften te worden aangepast als volgt :*

*Ter hoogte van de achtergevel gericht naar de tuinen van de bestaande woningen buiten de verkaveling, zijn alle vormen van terrassen op de verdieping, alsook dakuitbouwen/dakkapellen uitgesloten.*

*Mits naleving van de voorwaarden, kan de aanvraag in aanmerking komen voor vergunning.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (vervolgens: DIWB), van artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek (BW), van artikel 4.2.2, §1 VCRO zoals vervangen door artikel 78 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, van de motiveringsplicht zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

“ ...

*Eerste onderdeel: de bestreden beslissing beantwoordt niet de bezwaren van verzoekende partij alwaar hij wijst op de gevolgen dewelke de verkaveling - voorwerp van de bestreden beslissing- zal hebben op de lokale waterhuishouding van het gebied alwaar zijn perceel is gelegen. Meer nog, er wordt een beslissing genomen door verwerende partij op basis van foutieve feitenvinding.*

*Verzoekende partij heeft zeer omstandig uitgelegd in zijn beroepsschrift, en aanvullende nota's, dat de voorziene verkaveling een impact zal hebben op de lokale waterhuishouding, derwijze dat zijn perceel onderhevig zal zijn aan een verzwaarde waterproblematiek (die overigens niet werd betwist door NV ASCOT BELGIUM en NV RECON BOUW).*

*Het past voorafgaandelijk bondig in te gaan op de problematiek van wateroverlast aan de Kragendijk.*

*De Kragendijk heeft regelmatig te kampen met wateroverlast, zulks wordt in de gemeentepolitiek ook als zodanig erkend (...).*

*In periodes met veel neerslag (inzonderheid de herfst-en wintermaanden) fungeert het desbetreffend gebied - waartoe het te verkavelen perceel behoort - als een belangrijke waterbuffer. Deze waterbuffer heeft zijn belang voor de woning van verzoekende partij gelegen in dit gebied, gezien het gebied ingevolge de vorm van het reliëf hellend is vanop de Kragendijk naar de achterzijde van het te verkavelen terrein en de tuin van verzoekende. Op heden is het zo dat de waterbuffercapaciteit van het betrokken terrein en de omliggende gronden reeds zwaar onder druk gezet is door verschillende bouwprojecten in de nabije omgeving, zoals bijvoorbeeld de verkaveling HOF TER SMISSE. Laatstgenoemde verkaveling bracht met zich mee dat de gracht achteraan de tuin van onder meer verzoekende partij (zonder welkdanige vergunning/machtiging) is gedicht en dat de huizen op de kavels werden opgericht op een opgehoogd niveau gelijk aan dat van de Kragendijk. Het gevolg van dit bouwkundig ingrijpen liet niet lang op zich wachten:*

*-de tuinen van de bewoners van de woningen aan de Kragendijk lopen met de regelmaat van de klok onder water, waarbij een zelfs een niveau tot 15 cm (!) wordt bereikt (zie stuk 5 voor de foto met een wateroverlast van 15 cm, zie stuk 6 voor overige foto's van de wateroverlast);*

*-het water trekt niet onmiddellijk weg gezien een groot deel van de tuinen bestaat uit weinig infiltreerbare kleigrond.*

*Het blijkt dat door het realiseren van de verkaveling HOF TER SMISSE ongetwijfeld een factor is die tot deze omstandigheden heeft geleid. Het niveauverschil tussen enerzijds de tuinen van onder meer beroepers en anderzijds de ongehoogde woningen van de verkaveling is zodanig groot dat de bestaande waterproblematiek nog versterkt is.*

*Vanop de Kragendijk, langs de zijde van de pare huisnummers, bekeken, bevindt de verkaveling HOF TER SMISSE zich links en wordt de vergunde verkaveling op de rechterzijde voorzien. Het is zo dat beide verkavelingsgebieden en de uiteinden van de tuinen - waaronder deze van verzoekende partij- een natuurlijke waterbuffer (gracht) waren, alwaar het water zonder enige noemenswaardig probleem op natuurlijke wijze werd verwerkt (verdamping, doorsijpeling in de grond). De werking van deze natuurlijke waterbuffer werd verstoord door de realisatie van de verkaveling HOF TER SMISSE en het dichten (zonder vergunning/machtiging daartoe) van de gracht aan de achterzijde van de*

tuinen en hovingen - waaronder deze van verzoekende partij. Hierdoor werd het water afgeleid naar de tuinen van de huizen aan de Kragendijk en het niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied waarop de vergunde verkaveling voorzien wordt, waarbij dient vermeld te worden dat het te verkavelen terrein in niet opgehoogde toestand het laagste punt van de natuurlijke waterbuffer is/was.

42. Het hoeft daarom ook geen ruimer betoog dat de realisatie van de vergunde verkaveling op het betrokken terrein zal leiden tot het volledig teloorgaan van een reeds verstoorde natuurlijke waterbuffer. Hierdoor zal de waterproblematiek nog groter worden in de tuinen en hovingen van de aanpalende percelen, waaronder deze van verzoekende partij.

De gemeente KNOKKE-HEIST, alsook de verkavelaars, meenden aan de plaatselijke problematiek van wateroverlast tegemoet te komen door in het aanvraagdossier:

-te voorzien in een geperforeerde buis met diameter van 315 mm welke de vergunde verkaveling zal verbinden met de verkaveling HOF TER SMISSE door wederzijdse aansluiting op de desbetreffende riolering;

-te voorzien in de aanleg van een wadi met daaraan verbonden een gracht

Naar oordeel van verzoekende partij overtuigen deze "oplossingen" niet.

- Het blijkt niet dat de geperforeerde buis of drain een perfecte aansluiting zou hebben op de openbare riolering van HOF TER SMISSE. Het blijkt veeleer dat de drain lager zal liggen dan de openbare riolering van HOF TER SMISSE, waardoor er een effect van vertraagde afloop wordt gecreëerd ten aanzien van het gestockeerd hemelwater in de tuinen van onder meer beroepers. De aansluiting van de drain op de openbare riolering van HOF TER SMISSE is te situeren op 3,56 TAW terwijl het tuinniveau gelegen is op ongeveer 3,00 TAW. Het water zal enkel door de ontstane waterdruk in de volle drain naar boven worden gestuwd in de openbare riolering van HOF TER SMISSE. Nog los van dit alles is dat de gemeente KNOKKE-HEIST geen enkele eigendomsrecht heeft op de gronden alwaar deze ondergrondse inneming voorzien is. De nodige procedures hiervoor dienen nog doorlopen te worden. Deze "oplossing" is dus nog niet deugdelijk, minstens is ze niet vaststaande.
- Ten aanzien van de voorziene wadi met gracht blijkt niet wat de capaciteit is van de "wateropvang of waterstockering", zodat niet kan worden nagegaan of deze "wateropvang of waterstockering" toereikend zou zijn. De VMM had dit opgemerkt en gesteld dat de wadi nog diende te worden uitgediept voor een grotere capaciteit, waarop in de bestreden beslissing de nietszeggende voorwaarde "de WADI moet volgens het advies VMM worden uitgediept". Noch minder blijkt uit de plannen aan wat de wadi met gracht zou aangesloten zijn opdat er een ordentelijke waterafvloeiing zou zijn. Deze oplossing blijkt evenmin deugdelijk te zijn.

Los van het voorgaande laat verzoekende partij gelden dat de bestreden beslissing strijdt met een goed integraal waterbeleid. Bij de watertoets wordt uitdrukkelijk vermeld:

"De ondergrond werd ongeschikt bevonden voor infiltratie door de grondsamenstelling en het hoge waterpeil."

Met andere woorden de bestreden beslissing leidt ertoe dat er zeer intensief zal geheid of geboord worden met palen nu deze huizen over een stevige funderingen zullen dienen te

*beschikken gezien ze op water worden gebouwd. Deze bouwtechniek leidt dan weer op zijn beurt tot scheurvorming in de oudere en aanpalende huizen van de Kragendijk, gezien deze niet beschikken over de funderingen van de nieuwbouw in de te ontwikkelen en vergunde verkaveling.*

*Het resultaat van de watertoets lijkt zich te verzetten tegen de ontwikkeling van de vergunde verkaveling, zodat er patent een schending voorligt van artikel 8, § 1 Decreet Integraal Waterbeleid voorligt.*

*Op de hoorzitting van 7 februari 2017 heeft verwerende partij, op suggestie van de PSA, geoordeeld dat het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen nodig was.*

*De Dienst Waterlopen komt tot een voorwaardelijk gunstig advies, naar luid waarvan:  
(...)*

*In een aanvullende nota d.d. 13 februari 2017 heeft verzoekende partij, hierbij aanvullende stukken voorleggend, aangetoond dat het advies van de Dienst Waterlopen niet gevolgd kan worden omdat het gesteund is op onjuiste gegevens. (zie stuk 3)*

*Verzoekende partij nam in zijn aanvullende nota akte van het tussengekomen advies en liet gelden (1) dat het betrokken gebied van nature uit hoge (grond)waterstanden kent. (2) Tevens wordt de ophoging van de voorziene verkaveling met 80 cm niet in rekening gebracht bij de watertoets — het is geen toets in concreto.*

*De Provinciale Dienst Waterlopen verwees naar artikel 640, lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor wat betreft verkaveling HOF TER SMISSE, naar luid waarvan:  
(...)*

*Anders dan dat de Provinciale Dienst Waterlopen in diens advies voorhoudt is artikel 640, lid 1 Burgerlijk Wetboek geenszins in casu van toepassing. Immers de verkaveling HOF TER SMISSE is met 80 cm tot 1 m in zijn globaliteit opgehoogd tot "Kragendijkniveau", hetgeen dus wel degelijk geschied is door 's mensen toedoen. De gronden alwaar HOF TER SMISSE is gerealiseerd lagen overigens van nature op een zelfde hoogte/diepte — graad als het perceel van verzoekende partij (vandaar de ophoging die men wenst bij de op heden voorziene verkaveling).*

*Verzoekende partij beroept zich op het principe van artikel 640, lid 3 Burgerlijk Wetboek naar luid waarvan:  
(...)*

*Het spreekt voor zich dat het ophogen van een verkaveling in globo met 80 cm een door het Burgerlijk Wetboek verboden "verzwaring is van een bestaande erfdienstbaarheid". Meer nog de ophoging van de voorziene verkaveling is een rechtstreekse reactie op het afstromend water dat richting de bouwpercelen komt en strijdt dan ook met artikel 640, lid 2 Burgerlijk Wetboek, welke luid als volgt:*

*(...)  
Het advies faalt dan ook naar Recht op dit punt. Waar verwerende partij het advies op dit punt overneemt, strijdt het met de duidelijke bepaling van artikel 640 Burgerlijk Wetboek.*

*Hoewel verzoekende partij dit alles in zijn aanvullende nota naar verwerende partij had opgemerkt, leest men in de bestreden beslissing hieromtrent geen enkel antwoord zodat een duidelijk motiveringsgebrek voorligt.*

*Gelet op het gegeven dat de bestreden beslissing aldus de burgerlijke rechten van verzoekende partij schendt, derwijze dat de manipulatie van de lokale waterhuishouding*

*dewelke de vergunde verkaveling zal meebrengen resulteert in een bijkomende wateroverlast voor onder meer verzoekende partij, is het duidelijk dat de bestreden beslissing niet bestaanbaar is met artikel 4.2.22, par 1 VCRO, zoals vervangen door artikel 78, par 1 Decreet betreffende de omgevingsvergunning.*

*Maar er is meer.*

*De Provinciale Dienst verwijst in diens voorwaardelijke gunstig advies naar "de bestaande afwatering (drainagegeleiding) gelegen op het einde van de percelen van onder meer klager (lees: onder meer verzoekende partij)". Deze verwijzing alsook de daaraan gekoppelde voorwaarde omtrent een "effectieve bufferende volume" waarop aansluiting wordt gezocht, mist feitelijke grondslag en de voorwaarde is onuitvoerbaar.*

*De "bestaande drainagegeleiding" waarnaar er verwezen wordt, betreft de drainagegeleiding die voorzien zou zijn bij de achterliggende verkaveling KRAGENHOEK, zijnde percelen gelegen achter deze van onder verzoekende partij. Hieromtrent kan verzoekende partij het volgende laten gelden:*

*-noch ter hoogte van de bouwpercelen, noch ter hoogte van de percelen van beroepers is een dergelijke drainagebuis of -geleiding aanwezig (ij. Achteraan onder meer het perceel van verzoekende partij lag tot een 15-tal jaar geleden een gracht, dat gedempt werd bij de realisatie van de verkaveling KRAGENHOEK. Zodoende is er geen aanwezige drainagegeleiding. Meer nog, verzoekende partij heeft bijwege van de openbaarheidsregeling het vergund verkavelingsplan van de KRAGENHOEK opgevraagd, noch op dit plan noch op gemeentelijk niveau heeft men nog weet van het bestaan van enige drainagegeleiding of gracht waarnaar de Provinciale Dienst Waterlopen in diens advies verwijst. In de mail van 10 februari 2017 erkent de gemeente KNOKE-HEIST het volgende omtrent de drainagegeleiding naar waar de Dienst Waterlopen verwijst:*

*"Na aanleiding van uw bezoek sturen wij u in bijlage 2 verkavelingsplannen van Kragenhoek door waarop de gracht ingetekend staat alsook het advies van de Zwinpolder. De verkaveling werd in 1989 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en vermoedelijk in 1990 in uitvoering gebracht. We hebben helaas niets over de drainagebuis teruggevonden waarvan u gesproken heeft." (zie bijlage 2, p 1 bij stuk 3—eigen onderlijning)*

*De grachten, waarvan sprake, liggen tussen de verkaveling KRAGENHOEK en de verkaveling T'VAARTJE, en grenzen dus niet achteraan het perceel van onder meer verzoekende partij zodat deze niet dienstig kunnen aangewend worden.*

*De vraag is dan ook via welke drainage-infrastructuur het water, dat vanop de hoger gelegen verkavelingen komt afgestroomd naar het perceel van onder meer verzoekende partij, zal worden afgeleid naar de gracht en de WADI (die hoger ligt) van de vergunninghouders.*

*Uit het bovenstaande blijkt dan ook:*

- dat enerzijds het advies feitelijke grondslag mist waar het verwijst naar een drainagevoorziening die niet (meer) bestaat, en waardoor de voorwaarde omtrent het "effectief bufferend volume" niet realiseerbaar is;*
- dat anderzijds de voorwaarde omtrent het "effectief bufferend volume" gesteund is op een waterhuishoudkundige toestand in de toekomst nu de drainagevoorziening dient te worden aangelegd en hiervoor niet de nodige erfdienstbaarheden conventioneel zijn gevestigd dan wel er onteigend zou zijn.*

*Dat elke ophoging aan de Kragendijk, in het betrokken gebied, zijn weerslag heeft op de lokale waterhuishouding blijkt ook uit de vergunningenhistoriek aldaar. Verzoekende partij leggen bij wege van voorbeeld de regularisatieweigering d.d. 25 oktober 2012 voor, aangevraagd door de voormalige eigenaar van de te verkavelen gronden, en waarin een bezwaarschrift ingediend door tweede beroeper als volgt wordt gevolgd:*

*"(...) Het ontwerp voorziet verschillende reliëfwijzigingen die een negatieve impact hebben naar waterhuishouding toe voor de burens; de nodige voorzieningen om wateroverlast voor de aanpalende burens te voorkomen ontbreken." (zie bijlage 3 bij stuk 3)*

*Uit de bovenstaande argumentatie blijkt naar genoegen van Recht dat de bestreden beslissing niet genomen is met een correcte beoordeling van de plaatselijke goede ordening voor ogen, zodat een schending van artikel 4.3.1, par. 2 VCRO, in samenlezing met artikel 1.1.4 VCRO, aangetoond is. Voorts is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd waar het niet ingaat op de aanvullende inlichtingen en stukken dewelke verzoekende partij met zijn aanvullende nota van 13 februari 2017 op reglementaire wijze had gevoegd in het dossier; een dergelijke negeren van aanvullende nuttige informatie is niet te verenigen met het zorgvuldigheidsbeginsel, hetwelk een normaal en redelijk nadenkende vergunningverlenende overheid hoog in het vaandel dient te dragen.*

*...*

## 2.

De tussenkommende partijen repliceren op het middelonderdeel:

*...*

*De verzoekende partij geeft vooreerst aan dat de omgeving van Kragendijk regelmatig te kampen heeft met wateroverlast en de omgeving reeds zwaar onder druk komt te staan door een in de omgeving aangelegde verkaveling 'Hof Ter Smisse'.*

*De te nemen maatregelen van de tussenkommende partij zou onvoldoende zijn om de waterproblematiek op te lossen.*

*De verzoekende partij vergeet uit het oog dat de tussenkommende partij moet kunnen aantonen dat het gevraagde project geen bijkomende waterproblemen zal veroorzaken en dat de watertoets neutraal is. De aanvrager moet niet de bestaande waterproblematiek o.a. door de aanwezigheid van een ander verkaveling (zoals Hof Ter Smisse) oplossen maar mag enkel en alleen zelf geen bijkomende waterproblemen creëren.*

*Dit is vaststaande rechtspraak van de Raad van State:*

*(...)*

*De tussenkommende partij maakte voldoende aannemelijk dat er geen bijkomende waterproblematiek zal zijn.*

*Eerst en vooral wordt al het water van de verhardingen opgevangen en verzameld via nieuw aan te leggen rioleringen om vervolgens te worden afgevoerd naar de bestaande straat Kragendijk. Het regenwater dat valt binnen de verkaveling, wordt dus allemaal gebufferd en/of afgevoerd in het aan te leggen rioleringsstelsel dat een capaciteit heeft die groter is dan de opgelegde en vigerende norm.*

*De bestaande ondergrond bestaat uit klei en leem en laat geen waterinsijpeling toe zodat al het water wordt afgevoerd en de ondergrond niet zal verzadigen.*

*De nota hemelwaterverordening die bij de aanvraag was gevoegd toonde ook aan dat er ruimschoots voldaan wordt aan de gewestelijke verordening. De opgelegde buffervoorwaarde waar de aanvraag aan voldoet, bedraagt immers 41 l/m<sup>2</sup> verharde oppervlakte, terwijl de verordening een buffervoorwaarde oplegt van 25 l/m<sup>2</sup> verharde oppervlakte.*

*Kortom, al het water van de verkaveling wordt opgevangen en wordt allemaal afgevoerd.*

*[...]*

*In de mate er nog water zou blijven afvloeien via het grondoppervlak en niet zou worden opgevangen door de bestaande riolering, is er door de aanvrager nog een wadi en gracht voorzien tussen de gronden van de verkaveling en de gronden van de beroepers, om het overtollige water in op te vangen. De wadi en de gracht beletten elke mogelijke afvloeiing vanuit de verkaveling naar de belendende percelen, van eventueel resterend water dat niet zou zijn afgevoerd via de interne riolering.*

*Het is te beklemtonen dat er geen wettelijk plicht was voor de aanvrager om een wadi en gracht te voorzien en dit op zich niet noodzakelijk is voor het geplande project. De aanvrager heeft overgedimensioneerd gewerkt door op vrijwillige basis een wadi en gracht te voorzien en zo probleemoplossend te gaan werken voor de bestaande omgeving.*

*Zoals gezegd, moest de aanvrager niet de bestaande waterproblematiek oplossen. De verkaveling mag enkel geen bijkomende waterproblematiek creëren.*

*In de nota Hemelwaterverordening kwam voorgaande ook duidelijk aan bod.*

*[...]*

*In de kantlijn moet nog worden meegedeeld dat de aanvrager (de tussenkomende partij) de beroepsindieners in de procedure voor de Deputatie (waaronder de verzoekende partij) destijds heeft voorgesteld om op zijn kosten een drainagesysteem te voorzien op de gronden van de beroepsindieners. Op die manier zou het overtollige water dat zich ooit in hun tuinen zou bevinden – niet ten gevolge van de gevraagde verkaveling, maar ten gevolge van de bestaande toestand -, afgevoerd en opgevangen kunnen worden door de aan te leggen wadi en gracht.*

*De verzoekende partij meent dat er een schending zou voorliggen van artikel 8 § 1 Decreet Integraal Waterbeleid nu het resultaat van de watertoets zich zou verzetten tegen de ontwikkeling van een verkaveling.*

*Dit klopt niet.*

*Vooreerst citeert de verzoekende partij maar een fragment uit de watertoets die door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist is gegeven.*

*Een volledig citaat leert ons dat een ontwikkeling wel kan mits naleven van voorwaarden:  
(...)*

*Het citaat maakt ook duidelijk dat de percelen van de verkaveling en ook de omliggende percelen (waaronder het perceel van de verzoekende partij) niet gelegen zijn in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.*

*De recentste watertoetskaart van 2017 bevestigt dit ook:*

*[...]*

*Verder moet beklemtoond worden dat er vier (!) (voorwaardelijke) gunstige adviezen zijn verleend.*



*Na het gunstig advies van de Oostkustpolder van 8 juli 2016, het gunstig advies van de riooldienst van de gemeente Knokke-Heist van 12 september 2016 en het voorwaardelijkgunstig verslag van de Vlaamse Milieumaatschappij van 6 juli 2016 werd er opnieuw een (voorwaardelijk) gunstig advies verleend over het wateraspect door de dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen op 7 februari 2017:*

*(...)*

*De tussenkomende partij heeft in navolging van dit verslag op afdoende wijze gemotiveerd dat aan de voorwaarden uit het advies van de Dienst Waterlopen kon worden voldaan of al was voldaan.*

*In een aanvullende nota (na verslag PSA, na hoorzitting en na advies van de dienst waterlopen) stelde de tussenkomende partij het volgende:*

*(...)*

*Op grond van de vier positieve adviezen, het feit dat het gebied niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt en feit dat door de tussenkomende partij voldaan kan worden of al voldaan is aan de opgesomde voorwaarden uit het advies van de dienst Waterlopen, heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat er geen negatieve impact zal zijn op de watertoets en er geen bijkomende wateroverlast zal zijn.*

*Er kan dan ook geen schending zijn van artikel 8, § 1 van het Decreet Integraal Waterbeleid.*

*De verzoekende partij meent dat het advies van de dienst Waterlopen niet correct zou zijn opgesteld nu het gebaseerd zou zijn op foute gegevens zoals verkeerde toepassing van artikel 640 B.W. en verwijzing naar een drainage die niet bestaat.*

*De verzoekende partij tracht onduidelijk te creëren door het aanreiken van elementen die niet relevant zijn.*

*Eerst en vooral moet worden herhaald dat de tussenkomende partij niet de bestaande waterproblematiek moet oplossen maar er voor moet zorgen dat er geen bijkomende waterproblematiek is.*

*De verzoekende partij vergeet verder dat er een gracht en wadi is voorzien tussen de percelen van de verkaveling en de naastliggende percelen van de burens die alle water opvangt ongeacht het bestaan van een hoogteverschil.*

*Dit werd door de tussenkomende partij ook meegedeeld aan de Deputatie West-Vlaanderen:*

*(...)*

*De verwijzing in het verslag van de dienst Waterlopen naar een drainaige van enkele naastliggende percelen kan als volgt worden verklaard: er werd de tussenkomende partij ooit meegedeeld dat enkele omliggende percelen wel een drainageleiding hebben op het einde van hun perceel. De tussenkomende partij heeft zich ten aanzien van de dienst Waterlopen akkoord verklaard dat die bestaande drainageleidingen op de nieuwe gracht aan de noordzijde van de verkaveling zouden mogen worden aangesloten in de mate die er zouden zijn, zodat het draineringswater via de regenwaterafvoer via de verkaveling kan wegvloeien. De waterafvoer van de percelen die gelegen zijn tussen het aangevraagde verkavelingsproject en de verkaveling Hof Ter Smisse zou zo gegarandeerd worden. Dit is ook zo voorzien op het rioleringsplan bij de aanvraag.*

*Bovendien mag niet worden vergeten dat de aanvragers (tussenkomen partij) de beroepsindieners (waaronder ede verzoekende partij) destijds heeft voorgesteld om op zijn kosten een drainage te voorzien.*

*[...]*

*De verzoekende partij meent dat het advies van de dienst Waterlopen strijdig zou zijn met artikel 640 B.W. en dat het advies bijgevolg faalt naar recht.*

*Dit kan niet worden gevolgd.*

*Eerst en vooral is het middelonderdeel onontvankelijk. Een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, § 1 VCRO). De verkavelingsvergunning kan onmogelijk artikel 640 B.W. schenden, nu de uitvoering van de vergunning slechts mogelijk is onder de voorwaarde van het naleven van het bewuste artikel. De RvVb is bovendien niet bevoegd om de oordelen over burgerlijke rechten, enkel de burgerlijke rechter kan dit.*

*Bovendien is het middelonderdeel ongegrond.*

*Artikel 640 B.W. bepaalt het volgende:*

*(...)*

*Aan deze bepaling is voldaan:*

- *Lagergelegen erven zijn jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt: Het water dat van de omgeving en omliggende percelen op natuurlijke wijze op het terrein van de verkaveling terechtkomt, komt nog steeds op of in de verkaveling zelf terecht. Dit wordt gegarandeerd door de diverse maatregelen die voorzien worden langs de verkavelingsgrens in het noorden en oosten (de grenzen met de bebouwing langs de Kragendijk nrs 187 – 207 en verder). In het noorden wordt een nieuw grachtje en wadi voorzien waar het water via de drainageleiding of op natuurlijke wijze kan inlopen en zo via de voorziene slikput in de wadi afgevoerd wordt naar de RWA-riolering in de verkaveling en zo naar de riolering in de Kragendijk. Aan de achterzijde van Kragendijk 201, 203 en 205 zou ook een drainageleiding voorzien zijn die het water afvoert naar de nieuwe wadi. Aan de achterzijde van Kragendijk 187 t.e.m. 199 is er een infiltrerende leiding die aangesloten wordt op de RWA-riolering van de verkaveling en waar er per perceel 1 wachtbuis wordt voorzien waarop de aangrenzende burelen hun bestaande of nieuwe RWA-afvoerleidingen kunnen op aansluiten. Geconcludeerd moet worden dat het water dat naar de lager gelegen percelen afstroomt nog steeds via de verkaveling wordt afgevoerd, net zoals in de bestaande toestand het geval is.*
- *De eigenaar van het lager gelegen erf mag geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt: De verkaveling wordt opgehoogd t.o.v. bestaande toestand (zie hierna), maar het klopt niet dat hierdoor de afloop verhinderd wordt. Door het nemen van tal van maatregelen (waaronder de wadi, gracht, drainage) wordt ervoor gezorgd dat het water via de verkaveling nog steeds wordt afgevoerd. Er wordt echter maar een deel van de verkaveling verhoogd met 80cm. Uit het opmetingsplan blijkt nl. dat er t.h.v. de perceelsgrens tussen Kragendijk 189/01 en Kragendijk 189/02 reeds in bestaande toestand een hoogteverschil is van ca. 70cm à 1m:*  
*[...]*

*Er is in bestaande toestand reeds een dijk aanwezig. Omdat het bouwtechnisch niet mogelijk is om dit hoogteverschil op zo korte afstand op te vangen binnen de verkaveling werd in het ontwerp voorzien om het terrein binnen de verkavelingsgrenzen ten noorden van dit bestaande hoogteverschil op te hogen. Dit alles blijkt onder meer uit de weergave van terreinprofiel 5, en in mindere mate terreinprofiel 6:*

*[...]*

*Er kan dus gesteld worden dat het hoogteverschil werd verplaatst tot op de verkavelingsgrens. Het grote verschil met de bestaande toestand is dat er nu maatregelen worden getroffen om het water op die verkavelingsgrenzen op te vangen en te laten afvoeren, wat niet het geval was in de bestaande toestand. We kunnen dus concluderend stellen dat er geen dijk wordt opgeworpen waardoor de afloop verhinderd wordt.*

- *De eigenaar van het hoger gelegen erf mag niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt: De erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf wordt niet verzwaaard. Zoals hierboven reeds gemeld worden er tal van maatregelen voorzien (wadi gracht drainage, et.) om het water langs de verkavelingsgrens af te voeren via de verkaveling. Deze maatregelen zijn in bestaande toestand niet aanwezig. De erfdienstbaarheid wordt hierdoor dus niet verzwaaard.*

*De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing ook niet verenigbaar is met artikel 4.2.22, § 1 VCRO, zoals vervangen door artikel 78, § 1 Decreet betreffende de omgevingsvergunning dat bepaalt:*

*(...)*

*Dit is evenwel een versie van artikel 4.2.22, § 1 VCRO die nog niet van toepassing is op huidig dossier. De gemeente Knokke-Heist was nog niet ingestapt in de Omgevingsvergunning en had om uitstel gevraagd. Dit betekent dat de tekst zoals die van kracht was op 22 februari 2017 nog geldt voor aanvragen ingediend in Knokke-Heist. Bovendien is het dossier op 25 mei 2016 al ingediend geweest bij de gemeente Knokke-Heist zodat sowieso nog de "oude" versie van artikel 4.2.22, § 1 van toepassing is:*

*(...)*

*Bij het verlenen van de vergunning door de Deputatie werd rekening gehouden met deze bepaling.*

*De verzoekende partij verwijst naar een regularisatieweigering van 25 oktober 2012 om te concluderen dat de ophoging van de Kragendijk zijn weerslag heeft op de lokale huishouding nu het bezwaar in deze vergunningsprocedure uit 2012 zou zijn bijgetreden.*

*Het is compleet zinloos te verwijzen naar een voorgaande aanvraag die totaal los staat van huidige aanvraag. Dit is appels met peren vergelijken. In huidige aanvraag zijn bovendien wel tal van maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat er geen bijkomende waterproblematiek zal zijn (o.a. vrij blijven het voorzien van een gracht en wadi).*

*Tot slot heeft de verwerende partij wel een zorgvuldige beslissing genomen die zorgvuldig werd gemotiveerd.*

*Zoals reeds uitgewerkt in het eerste middel dient de verwerende partij niet punt voor punt alle argumenten te beantwoorden die de verzoekende partij in graad van beroep (in beroepschrift of in aanvullende nota's) heeft opgeworpen.*

*Verder moet worden vastgesteld dat de verwerende partij uitvoerig heeft aangegeven waarom ze van oordeel is dat het verkavelingsproject niet zal zorgen voor een bijkomende waterproblematiek:*

*(...)*

*De verwerende partij heeft bijgevolg wel een zorgvuldige en afdoende motivering gegeven omtrent de waterhuishouding.*

*...*

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Het zal Uw Raad niet ontgaan dat tussenkomende partij andermaal haar toevlucht neemt tot plannen die niet overeenstemmen met de realiteit, zowel in de administratieve beroepsprocedure als in de schriftelijke uiteenzetting voor Uw Raad:*

*[...]*

*De ontwikkelde verkaveling Hof ter Smisse werd integraal opgehoogd wat reeds voor (enorme) bijkomende wateroverlast zorgde zoals uiteengezet in het middel.*

*Deze wateroverlast wordt overigens erkend door tussenkomende partij, die evenwel aangeeft dat het haar niet toekomt om bestaande waterproblematiek op te lossen.*

*Het gegeven dat de aanvrager de bestaande bijkomende waterproblematiek o.m. uitgaande van het Hof ter Smisse niet moet oplossen – wat uiteraard correct is – betekent nog niet dat de aanvrager vermag de deputatie en Uw Raad een rad voor ogen te draaien door manifest verouderde hoogtepennen bij te brengen waaruit zou moeten blijken dat het water kan afvloeien naar omliggende percelen.*

*Tussenkomende partij maakt daarnaast onterecht abstractie van de ophoging van het eigen project teneinde de verschillen in hoogte totaal onrealistisch voor te stellen.*

*Verzoekende partij neemt hier akte van.*

*De stelling van tussenkomende partij dat het regenwater dat valt binnen de verkaveling afgevoerd wordt volgens een conform rioleringsstelsel, belet allerm minst dat de realisatie van het vergunde project – een verkaveling van 29 loten waarbij de grond wordt opgehoogd – desastreuze effecten heeft op de waterhuishouding van de omliggende percelen, inzonderheid dat van verzoekende partij.*

*Er wordt immers een “kom” gerealiseerd waarin o.m. het perceel van verzoekende partij gelegen is en waaruit het water niet weg kan. Dit is een rechtstreeks schadelijk gevolg op de waterhuishouding van het vergunde project dat geen uitstaans heeft met de opvang van regenwater op eigen percelen, maar dat volgt uit de ophoging van het terrein.*

*Het gaat dan ook wel degelijk om schadelijke effecten die het gevolg zijn van het vergunde project in de zin van artikel 8 DIW en de vaste rechtspraak van de Raad van State terzake.*

*Inzake de wadi wordt door de PSA in niet mis te verstane bewoordingen gesteld (verslag PSA p. 11-12.) dat de door het college en de VMM opgelegde voorwaarden niet voldoende precies zijn, en men over onvoldoende gegevens beschikt om te bepalen of de aanvraag een schadelijk effect op de waterhuishouding zal hebben.*

*Het is ronduit hallucinant dat in een bijkomend advies (advies van de Dienst Waterlopen dat dateert van na openbaar onderzoek, advies van de PSA en hoorzitting!) de wateroverlast die het project genereert ten aanzien van de omliggende percelen wordt weggewuifd onder verwijzing naar artikel 640 BW dat betrekking heeft op erfdienstbaarheden van afwatering.*

*De uiteenzetting van tussenkomende partij hieromtrent (schriftelijke uiteenzetting p. 21-25.) is naast de kwestie. Verwerende partij diende te onderzoeken wat de concrete effecten zijn van een opgehoogde verkaveling op de waterhuishouding van de omliggende percelen en vermocht zich daarbij niet aan te sluiten bij een advies dat terzake verwijst naar de opvang van het regenwater op eigen perceel en naar erfdienstbaarheden inzake afwatering.*

*De “bestaande afwatering (drainageleiding)” die “van groot belang” is op het einde van percelen van onder meer verzoekende partij waarop het bijkomende advies en het bestreden besluit gesteund zijn, is bovendien gewoonweg onbestaande.*

*Het niet-bestaan van deze drainageleiding werd erkend door de gemeente Knokke-Heist. (...)*

*Tussenkomende partij betwist het niet-bestaan van deze drainageleiding niet, en voert terzake ook geen enkel nuttig verweer.*

*...*

4.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*De verzoekende partij verwijt de tussenkomende partij dat gebruik wordt gemaakt van hoogteplannen die niet zouden stroken met de realiteit.*

*Dit kan niet worden gevolgd.*

*Vooreerst wordt door de tussenkomende partij nergens een concreet hoogteplan voorgelegd door een beëdigd landmeter waaruit zou blijken dat de hoogteplannen van de aanvrager niet zouden kloppen.*

*De aanvrager en het studiebureau hebben bij de uitwerking van de aanvraag zelf beroep gedaan op de erkend landmeter de heer Borghart van het studie- en expertisebureau Borghart.*

*De heer Borghart is een beëdigd landmeter.*

*Het studiebureau en de aanvrager mogen er te goeder trouw van uitgaan dat het plan dat door een beëdigd Landmeter correct is opgemaakt op basis van juiste opmetingen.*

*Op 14 juli 2014 werd door de beëdigd Landmeter aan het studiebureau het topografisch opmetingsplan bezorgd. Het is op basis van deze gegevens dat de aanvraag werd uitgewerkt.*

*[...]*

*De verzoekende partij meent ten onrechte dat de tussenkomende partij de wateroverlast expliciet zou erkennen.*

*De tussenkomende partij heeft in haar eerste schriftelijke uiteenzetting van 21 maart 2017 enkel en alleen uiteengezet dat de tussenkomende partij moet kunnen aantonen dat het gevraagde project geen bijkomende waterproblemen zal veroorzaken en dat de watertoets neutraal is. De aanvrager moet niet de bestaande waterproblematiek die al zou bestaan o.a. door de aanwezigheid van een ander verkaveling (zoals Hof Ter Smisse) oplossen maar mag enkel en alleen zelf geen bijkomende waterproblemen creëren.*

*De tussenkomende partij doet geen uitspraak over vermeende bestaande wateroverlast maar maakt enkel aannemelijk dat er geen bijkomende waterproblematiek zal zijn, zonder uitspraken te doen over de vraag of er op vandaag al of niet een effectieve waterproblematiek is.*

*In de eerste schriftelijke uiteenzetting werd er al uitvoerig op gewezen dat er geen bijkomende waterproblematiek zal zijn door onder meer te wijzen op:*

- Het water van de verhardingen wordt opgevangen;*
- De nota hemelwaterverordening toonde aan dat ruimschoots was voldaan aan de gewestelijke verordening*
- Door de aanvrager is er een wadi en gracht voorzien tussen de gronden van de verkaveling en de gronden die noordwaarts zijn gelegen. Er was nochtans geen enkele wettelijke plicht dit te voorzien.*

*Bijkomend moet worden meegegeven dat de verkaveling in feite een verbetering is voor de waterhuishoudens van het ganse gebied nu in de verkaveling de nodige voorzieningen zijn opgenomen om het water te laten afvoeren. In de bestaande toestand is er niks voorzien.*

*Het effect van de verkavelingsvergunning op het perceel van de verzoekende partij kan niet negatief zijn.*

*Het perceel van de verzoekende partij grenst niet aan de verkaveling zodat de situatie voor zijn perceel ook ongewijzigd blijft. Het water van op zijn perceel kan nog steeds naar de aangrenzende percelen van zijn perceel worden afgevoerd aangezien deze percelen niet worden opgehoogd.*

*De verzoekende partij meent dat er een schending zou voorliggen van artikel 8 Decreet Integraal Waterbeleid maar nergens wordt door de tussenkomende partij aannemelijk gemaakt dat er sprake is van “betekenisvolle schadelijke effecten”. Integendeel, niks wijst erop dat de aanvraag niet zou voldoen aan artikel 8 Decreet Integraal Waterbeleid.*

*De recentste watertoetskaart van 2017 maakt vooreerst duidelijk dat de percelen van de verzoekende partij en de aanvraag niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied.*

*[...]*

*Verder voldoet de aanvraag aan de gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en wijzigingen.*

*Tevens moet beklemtoond worden dat er vier (!) (voorwaardelijke) gunstige adviezen zijn verleend.*

*Na het gunstig advies van de Oostkustpolder van 8 juli 2016, het gunstig advies van de riooldienst van de gemeente Knokke-Heist van 12 september 2016 en het voorwaardelijk gunstig verslag van de Vlaamse Milieumaatschappij van 6 juli 2016 werd er opnieuw een*

*(voorwaardelijk) gunstig advies verleend over het wateraspect door de dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen op 7 februari 2017.*

*Op basis van bovenstaande mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn, minstens wordt dit door de verzoekende partij niet aannemelijk gemaakt.*

*De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat er geen negatieve impact zal zijn op de watertoets en er geen bijkomende wateroverlast zal zijn.*

*De verzoekende partij is het niet eens met het advies van de Dienst Waterlopen van 7 februari 2017.*

*Het feit dat het advies van de dienst waterlopen dateert van na het openbaar onderzoek, het advies van de PSA en de hoorzitting is vooreerst niet dienend. De initiële raadsman van de verzoekende partij heeft op 13 februari 2017 nog een nota bezorgd aan de Deputatie West-Vlaanderen waarin bijkomende opmerkingen geformuleerd werden.*

*Verder heeft de tussenkomende partij in de eerste schriftelijke uiteenzetting van 21 maart 2017 reeds uitvoerig uiteengezet dat het advies van de dienst Waterlopen wel correct zou zijn.*

*De verwijzing in het verslag van de dienst Waterlopen naar een drainage van enkele naastliggende percelen kan als volgt worden verklaard.*

*Er werd de tussenkomende partij ooit meegedeeld dat enkele omliggende percelen wel een drainageleiding hebben op het einde van hun perceel. De tussenkomende partij heeft zich ten aanzien van de dienst Waterlopen akkoord verklaard dat die bestaande drainageleidingen op de nieuwe gracht aan de noordzijde van de verkaveling zouden mogen worden aangesloten in de mate die er zouden zijn, zodat het draineringswater via de regenwaterafvoer via de verkaveling kan wegvloeien. De waterafvoer van de percelen die gelegen zijn tussen het aangevraagde verkavelingsproject en de verkaveling Hof Ter Smisse zou zo gegarandeerd worden. Dit is ook zo voorzien op het rioleringsplan bij de aanvraag.*

*[...]*

*Kortom, andere percelen die nog geen drainage zouden hebben, zouden er een kunnen voorzien en eveneens kunnen aansluiten op de gracht in de verkaveling. De aanvragers hebben welwillendheid getoond in het dossier door de afvoer van water niet onmogelijk te maken.*

*In de kantlijn kan nog worden meegegeven dat de aanvragers (tussenkomende partij) de beroepsindieners (waaronder de verzoekende partij) destijds heeft voorgesteld om op zijn kosten een drainage te voorzien. Het staat natuurlijk de betrokkens eigenaars volledig vrij om hier al dan niet gebruik van te maken.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing geen antwoord geeft op de bezwaren die zij in de administratieve beroepsprocedure heeft doen gelden over de gevreesde impact van de vergunde verkaveling op de lokale waterhuishouding. De

verwerende partij heeft de bestreden beslissing bovendien op basis van een foutieve feitenvinding genomen.

2.

Artikel 8, §1, eerste en tweede lid DIWB, in zijn toepasselijke versie bepaalt:

“ ...

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

*Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.*

...”

Onder “schadelijk effect” verstaat artikel 3, §2, 17° DIWB:

“ ...

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

...”

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt:

“ ...

*De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.*

...”

Zoals blijkt uit artikel 6 ervan, is de Motiveringswet van suppletoire aard. Artikel 8, §2 DIWB legt een formele motiveringsplicht op die niet minder streng is dan degene die de Motiveringswet voorschrijft. Wat het eerste middelonderdeel betreft, wordt de aangevoerde schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet geacht aan de schending van artikel 8, §2 DIWB te zijn ontleend.



Een beslissing tot afgifte van een vergunning moet een formele motivering bevatten, waaruit blijkt dat de in artikel 8, § 1 DIWB bedoelde watertoets uitgevoerd is. De watertoets moet ervoor zorgen dat door het opleggen van gepaste voorwaarden het ontstaan van het schadelijk effect vermeden of zo beperkt mogelijk gehouden wordt. Als het schadelijk effect niet voorkomen kan worden of beperkende maatregelen niet mogelijk blijken, moeten de voorwaarden gericht zijn op herstel of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, op compensatie. Wanneer het schadelijk effect niet vermeden, noch beperkt, en evenmin hersteld of gecompenseerd kan worden, moet de vergunning worden geweigerd.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad niet bevoegd om zijn beoordeling betreffende de watertoets in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat vergunningen onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten verleend worden. De afgifte van een vergunning houdt noch een erkenning van, noch een inbreuk op de subjectieve rechten van derden in.

Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting van geschillen over burgerlijke rechten aan de rechtsmacht van de hoven en rechtbanken toe.

In de mate dat de verzoekende partij argumenteert dat de bestreden beslissing een verzwaring inhoudt van de erfdiensbaarheid van afwatering, zoals bedoeld in artikel 640 BW, is haar kritiek onontvankelijk. Noch de verwerende partij, noch de Raad is bevoegd om zich over een beweerde schending van artikel 640 BW uit te spreken.

3.

Uit het dossier blijkt dat in administratief beroep op verzoek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het advies van de provinciale dienst Waterlopen over de verkavelingsaanvraag ingewonnen werd. Na te hebben geoordeeld dat de in eerste administratieve aanleg opgelegde voorwaarde om de wadi/gracht ruimer te dimensioneren of zo mogelijk met infiltratieleidingen te werken, zoals gevraagd in het advies van de VMM, onvoldoende precies is, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er onvoldoende gegevens zijn om te beoordelen of de aanvraag een schadelijk effect op de waterhuishouding kan hebben.

De dienst Waterlopen adviseert gunstig onder meer onder de voorwaarde dat er “een effectief bufferend volume (...) van minstens 172 m<sup>3</sup> (...) voorzien [wordt]”, dat “bij voorkeur (deels) een open volume (...) (wadi of gracht) (is) waarop alle overlopen van regenwaterputten en –kelders worden (...) aangesloten”. Het advies noemt het “van groot belang dat de bestaande afwatering (drainageleiding) gelegen op het einde van de percelen van onder meer de klagers wordt opgezocht en wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de nieuwe verkaveling”. Voorts formuleert het advies als voorwaarden dat er een leegloop naar het oppervlaktenet, de waterloop of de openbare riolering voorzien wordt en dat het aangewezen is om het regenwater van de opgehoogde percelen van de nieuwe verkaveling op te vangen en af te leiden naar de private of de openbare regenwaterriolering. Enkel wanneer er aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt, zijn er volgens het advies geen schadelijke effecten op het bestaande watersysteem te verwachten.

In de bestreden beslissing verbindt de verwerende partij aan de afgifte van de verkavelingsvergunning de in het advies van de dienst Waterlopen vooropgestelde voorwaarden en oordeelt zij, eensluidend met het advies, dat de aanvraag geen schadelijke effecten op het watersysteem zal teweegbrengen.

In haar replieknota van 13 februari 2017 heeft de verzoekende partij er nochtans op gewezen dat de “drainageleiding” die volgens het advies aangesloten moet worden, niet bestaat. De verzoekende partij heeft doen gelden dat de bij de verkaveling ‘Kragenhoek’ voorziene drainageleiding niet aangelegd werd, dat er ter hoogte van de bouwpercelen of de percelen van de indieners van het administratief beroep geen drainageleidingen zijn, dat het advies in die mate feitelijke grondslag mist en dat de ter zake gestelde voorwaarde van aansluiting niet realiseerbaar is (stuk nr. 27 van het administratief dossier). Dat wordt aan de hand van een e-mail van 10 februari 2017 van de gemeentelijke afdeling Stadsontwikkeling – Openbaar Domein gedocumenteerd.

In de bestreden beslissing legt de verwerende partij zonder meer de in het advies gestelde voorwaarden op. Zij bewaart het stilzwijgen over het bezwaar dat het advies uitgaat van de aanwezigheid van drainageleidingen die niet bestaan en dat de voorwaarde om die op de riolering van de aangevraagde verkaveling aan te sluiten, die van “groot belang” genoemd wordt, onuitvoerbaar is. Het blijkt dus niet dat de verwerende partij zich correct van de bestaande feitelijke situatie rekenschap gegeven heeft, wat geen zaak van veronderstellingen mag zijn.

De tussenkomende partijen voeren tevergeefs aan dat hen ooit meegedeeld is dat enkele omliggende percelen een drainageleiding hebben en dat zij ten aanzien van de dienst Waterlopen ingestemd hebben met een aansluiting van de drainageleidingen, voor zover die er zijn, op de nieuwe gracht aan de noordzijde van de verkaveling. Daarmee verschaffen zij een *post factum* verantwoording. Niets daarvan is in de bestreden beslissing terug te vinden. Er kan alleen maar worden vastgesteld dat een deskundige adviesinstantie het “van groot belang” noemt dat de op de percelen van de beroepsindieners gelegen afwatering op het rioleringsstelsel van de verkaveling aangesloten wordt en haar advies afrondt met het besluit dat, enkel als alle vooropgestelde voorwaarden vervuld zijn, er geen schadelijk effect in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB van de verkavelingsaanvraag zelf te verwachten is. Om tot het besluit te komen dat de verkavelingsaanvraag de decretaal voorgeschreven watertoets doorstaat, neemt de verwerende partij in de bestreden beslissing de geadviseerde voorwaarden over zonder dat blijkt waarom het bezwaar van de verzoekende partij verworpen moet worden. Wat de bestreden beslissing aan motieven ontbeert, kunnen de tussenkomende partijen niet met een *a posteriori* verklaring goedmaken.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft, is op 24 april 2017 in werking getreden.

Op grond van de overgangsbepaling van artikel 22 van voornoemd decreet is op vóór 24 april 2017 ingediende beroepen artikel 33 DBRC-decreet van toepassing, zoals het gold vóór de datum van inwerkingtreding.

Artikel 33 DBRC-decreet, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat de Raad de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste legt van de in het ongelijk gestelde partij. Een rechtsplegingsvergoeding hoort daar niet bij.

Het beroep werd op 21 april 2017 en dus vóór de inwerkingtreding van voornoemd decreet van 9 december 2016 ingesteld.

De aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt afgewezen. De ten laste van de verwerende partij te leggen kosten omvatten het rolrecht van het vernietigingsberoep.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ASCOT BELGIUM en de nv RECON BOUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen een vergunning onder voorwaarden en lasten verleend wordt voor het verkavelen van een terrein in 29 loten voor eengezinswoningen en een nieuw aan te leggen wegenis op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Kragendijk, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummers 0144B 3, 0144C 3, 0144E 3, 0147B 2, 0147M, 0147S, 0147V, 0147Y, 0147Z, 0148R, 0149H, 0149K, 0150L, 0150N.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 mei 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Bart VOETS

Geert DE WOLF