

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.346 van 14 september 2010
in de zaak A. 186.619/X-13.601.**

In zake:

1. Ivan VERCAMMEN
2. Constant VERCAMMEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente BOECHOUT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Passel
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Frankrijklei 146
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Claes
kantoor houdend te 2550 KONTICH
Mechelsesteenweg 160
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de c.v.b.a. HEULENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Hugo Sebreghs en Jo Van Lommel
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 januari 2008, strekt tot de
nietigverklaring van:
 - a) het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen
van de gemeente Boechout waarbij aan de b.v.b.a. Tuinderij De Beemder de
stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden en renoveren

van een serre en het regulariseren van een loods en buffertank, gelegen te Boechout (Vremde), Beemdweg 16, kadastraal bekend sectie B, nrs. 158/c/2, 161/d, 161/e, 161/f, 161/g, 161/h, 161/k, 162/n/2, 162/v/2;

- b) het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout waarbij aan de b.v.b.a. Tuinderij Heulens de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verplaatsen van een regenwaterbassin, gelegen te Boechout (Vremde), Smeendijk 15, kadastraal bekend sectie B, nrs. 158/c/2, 160/b en 162/v/2;
- c) het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout waarbij aan de b.v.b.a. Tuinderij De Beemder de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van een wadi en een tracéwijziging afwatering, gelegen te Boechout (Vremde), Beemdweg 16, kadastraal bekend sectie B, nr. 162/v/2 (deel).

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 182.998 van 19 mei 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen verworpen.

De verzoekers hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 11 september 2008. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekers hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen en de tussenkommende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 mei 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory Verhelst, die verschijnt voor de verzoekers, advocaat Johannes Nissen, die loco advocaat Marc Van Passel verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Paul Aerts, die loco advocaat Johan Claes verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Hugo Sebreghts, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. De eerste verzoeker is eigenaar en exploitant van een tuinbouwbedrijf aan de Beemdweg 12 te Boechout (Vremde), waar hij ook woonachtig is. De tweede verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning aan de Beemdweg 8.

Op gronden palend, links en aan de achterzijde van de eigendom van de eerste verzoeker, bevinden zich twee grote serres, eigendom van de tussenkomende partij die ontstaan is als gevolg van de fusie door overneming van de b.v.b.a. Tuinderij De Beemder door de b.v.b.a. Heulens op 13 juli 2007.

4. Op 6 februari 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de b.v.b.a. Tuinderij Heulens aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een stedenbouwkundige vergunning voor “het verplaatsen van een regenwaterbassin” op een terrein te Boechout (Vremde), Smeendijk 15, kadastraal bekend als sectie B, nrs. 158/c/2, 160/b en 162/v/2.

5. Volgens het bij de voornoemde aanvraag horend “inplantingsplan in aanvraag” is het de bedoeling een bestaande vijver op het terrein te dempen “voor

de plaatsing serre in aanvraag”. Ten noorden van het bouwperceel wordt een “nieuw te plaatsen bassin regenwater” gepland.

6. Het voormelde terrein is overeenkomstig het op 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

7. Op 13 februari 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de b.v.b.a. Tuinderij de Beemder aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een stedenbouwkundige vergunning voor “uitbreiding en renovatie van serre en regularisatie van loods en buffertank” op een terrein te Boechout (Vremde), Beemdweg 16, kadastraal bekend als sectie B, nrs. 158/c/2, 161/d, 161/e, 161/f, 161/g, 161/h, 161/k, 162/n/2, 162/v/2.

8. Het bij de laatstgenoemde aanvraag horend “inplantingsplan nieuw” stemt overeen met het “inplantingsplan in aanvraag” bij de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens (randnummer 5).

9. Het laatstgenoemde terrein is overeenkomstig het voormelde gewestplan Antwerpen deels gelegen in agrarisch en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

10. Tijdens het openbaar onderzoek omtrent de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij de Beemder, dat plaatsvindt van 26 februari 2007 tot 28 maart 2007, dienen onder meer de verzoekers elk een identiek bezwaarschrift in, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Met betrekking tot de aanvraag tot uitbreiden en renovatie van serre en regularisatie van loods en buffertank vermeld onder rubriek hebben ondergetekenden kennis genomen van gemelde aanvraag en bijgevoegde plannen.

Uit de inzage van de neergelegde plannen blijkt dat:

Er geen rekening gehouden wordt met het bestaan van de afwateringsgracht gelegen langsheen de westelijke en noordelijke zijde van de onroerende goederen openbaar verkocht door het ambt van notaris René Van Kerkhoven te Broechem op 20-3-1991, waarbij de familie Paul Heulens de loten 1 tot en met 7 aankochten, zie plan opgemaakt door landmeter Dirk Alaers te Berlaar en gehecht aan een proces-verbaal van voorlopige toewijzing van notaris

Van Kerkhoven te Broechem d.d.6 maart 1991, waarvan een kopie hier bijgevoegd.

Deze gracht dient voor de afwatering van de alsdan verkochte goederen alsmede voor de eigendom toebehorend aan ondergekenden en desgevallend andere onroerende goederen (...).

Zoals de plannen weergeven bestaat er geen afwateringsgracht meer en erger nog op lot 9 aangeduid op het plan van gemelde openbare verkoping wordt een waterreservoir voorzien die zich nog verder uitstrekt op de gronden gelegen langs de westelijke zijde van de afwateringsgracht, zodat er van het bestaan van een afwateringsgracht helemaal geen spoor meer te zien is.

U moet begrijpen dat wij met zulke handelwijze hoegenaamd niet kunnen akkoord gaan en dat wij dien volgens bezwaar indienen tegen de voorgenomen werken (overbouwing van de afwateringsgracht met serren en aanleggen van een waterreservoir).

Wij beroepen ons op de bestaande en conventionele toestand waartoe ook de kopers Heulens door de openbare verkoping d.d. 20.3.1991 gehouden zijn.

Wij verzoeken U om de vermelde redenen de gevraagde vergunningen niet toe te staan”.

11. Op 13 april 2007 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechem in zijn gunstig vooradvies omtrent het laatstgenoemde bezwaarschrift “dat de bouwheer het probleem heeft erkend, en derhalve de afwateringsgracht behouden blijft, evenwel met een enigszins gewijzigd tracé” en dat “derhalve het bezwaar verder zonder voorwerp is”.

Het college alludeert hierbij blijkbaar naar de, niet gedateerde, “aanvullende nota” van de architect van de aanvrager, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De bewering dat er bij het opmaken van de bouwaanvraag geen rekening werd gehouden met de bestaande privé-gracht is niet gegrond. Bij het indienen van de bouwaanvraag gingen wij nog steeds uit van het feit dat de privé gracht in dezelfde bedding behouden kon blijven, weliswaar overbouwd door de serrestructuur. Na gesprekken met de ingenieur en de projectleider bleek dit echter onmogelijk. De verschillende nutsvoorzieningen, met hun respectievelijke doormeters van 4000mm moeten reeds onder de serre doorlopen en vormen zo een ondoordringbare barrière voor de ondergronds gracht. Hierdoor werd op zoek gegaan naar een andere loop voor de privé gracht. Deze werd aangeduid op bijkomende plannen die binnengebracht door de bouwheer op aanvraag van de gemeente”.

Als bijlage 1 van die nota wordt een plan gevoegd waarop de (te dempen) “bestaand open traject privé afwateringsgracht” wordt aangegeven alsmede de “nieuw open traject afwateringsgracht” en de “nieuw gesloten traject privé afwateringsgracht”.

12. Eveneens op 13 april 2007 brengt het college een gunstig vooradvies uit omtrent de aanvraag van 6 februari 2007 van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens voor “het verplaatsen van een regenwaterbassin”. Dit gunstig advies steunt

mede op de “aanvullende nota” van de architect neergelegd in het bouwdoossier van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens betreffende het uitbreiden en de renovatie van een serre en de regularisatie van een loods en een buffertank.

13. Op 27 juni 2007 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij de Beemder, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Evaluatie van de bezwaren:

Deze bezwaarschriften handelen alle drie over de problemen die dreigen te ontstaan omtrent de afwatering van de omliggende onroerende goederen, in een afwateringsgracht die over het betrokken domein loopt en aangesloten is op de Molenbeek en die door de werken zal gedempt worden.

Het college van burgemeester en schepenen beschouwt deze bezwaren als zonder voorwerp, aangezien de aanvrager het probleem erkend heeft en de afwateringsgracht wordt behouden met een enigszins gewijzigd tracé. Niets is echter minder waar. Voor de aanleg van deze gewijzigde en omgelegde gracht bestaat op dit ogenblik geen enkele aanvraag, de summieri schets die aan het dossier werd toegevoegd kan niet dienstig zijn voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. De bezwaren zijn dus gegrond.

(...)

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden:

- Gelet op de ligging langs een waterloop van 2/ categorie ‘de Molenbeek’ diende de aanvraag voor advies voorgelegd te worden aan de provinciale dienst waterbeleid. Dit is echter niet gebeurd.
- Volgens de toegevoegde foto’s dienen ook bomen gerooid te worden, in het kader van het bosdecreet diende de aanvraag voor advies voorgelegd te worden aan het agentschap voor natuur en bos. Dit is echter niet gebeurd.
- Bij het openbaar onderzoek zijn 3 bezwaren ingediend over de problemen die dreigen te ontstaan over de afwatering van de omliggende onroerende goederen, in een afwateringsgracht die over het betrokken domein loopt en aangesloten is op de Molenbeek en die door de werken zal gedempt worden. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een verbindingsgracht met de Molenbeek dient samen met deze aanvraag te gebeuren, na goedkeuring door de provinciale dienst waterbeleid”.

14. Eveneens op 27 juni 2007 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens negatief om de volgende redenen:

“- er werd geen verplicht openbaar onderzoek uitgevoerd.

- de aanleg van de afvoergracht en de inbuizing van de gracht langs de Beemdweg dienen deel uit te maken van de aanvraag;
- de provinciale machtiging tot verlegging van het lozingspunt in de Molenbeek dient eerst zekerheid te bieden over de uitvoering van de werken”.

15. Ingevolge het voormelde ongunstig advies beslist het college alsnog een openbaar onderzoek in te stellen over de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens. Tijdens dit onderzoek, dat plaatsvindt van 29 juni 2007 tot 30

juli 2007, dient de eerste verzoeker een bezwaarschrift in waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Als rechtstreeks aanpalende burens willen wij van deze gelegenheid gebruik maken om uw aandacht te vragen voor de waterhuishouding in dit gebied. Voor alle duidelijkheid benadrukken wij dat wij op zich geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen werken, maar willen wij vooral onze bezorgdheid uitdrukken voor de waterafvoer van de omliggende percelen en de mogelijke waterschade die dit project voor de omliggende percelen kan veroorzaken.

Onze terreinen, evenals dat van de aanvrager, hellen normalerwijze af en wateren af in de Molenbeek. Doordat met de voorgenomen werken de terreinen van de aanvrager dermate worden opgehoogd, komen onze percelen lager te liggen, wordt de natuurlijke afloop richting Molenbeek afgesneden en dreigen wij in de toekomst een buffergebied te vormen.

Nergens uit de stukken uit het bouwaanvraagdossier blijken gegevens over:

- de hoogte van de overloop t.o.v. de rand van het geplande waterbassin; bijgevolg is het onduidelijk welke capaciteit de tank heeft tussen deze overloop en de rand van het bassin;
- de diameter van en de hoeveelheid van de aan te leggen afvoerbuizen.

Hoe kan de gemeente een grondige en degelijke beoordeling maken van de waterafvoer m.b.t. dit project als dergelijke fundamentele gegevens ontbreken? Nochtans is de watertoets en de impact van dit bouwwerk op de waterhuishouding in het gebied een verplicht onderzoek bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning.

Uiteindelijk mogen we niet vergeten dat hier een gebied van 90.000 m² verharde oppervlakte (bestaande en nieuwe serres, loodsen, corridors, waterbassin en andere verhardingen) gecreëerd wordt, waarop geen enkele infiltratie van regenwater mogelijk is. Dit stemt overeen met 900 woningen van 100 m² grondoppervlakte!. Hoewel normalerwijze de Molenbeek het regenwater opvangt, voorziet men in dit project een opvang van regenwater op een plaats ver verwijderd van de Molenbeek. Onze bezorgdheid gaat uit naar de gevolgen van een overstroming van het waterbassin bij hevige regenval, zoals dit recent reeds het geval was bij verschillende tuinders in Boechout-Vremde op 24 juli 2007. Alleen lagen deze tuinders dicht bij de beek - wat in casu niet het geval is - en kon echte overlast vermeden worden.

De gracht, die als afloop moet dienen voor het waterbassin en voor de omliggende percelen, is nog steeds de gracht zoals die was ingetekend op het eerste plan. Dit plan werd bovendien na afloop van het openbaar onderzoek aan het dossier toegevoegd. Bijgevolg ontbreken nog steeds pertinente gegevens over de capaciteit en doormeter van dit afwateringssysteem. De toelichting in de aanvullende nota van de architecte, Wendy Cornelis, biedt weinig geruststelling, noch bijkomende informatie over de degelijk onderzochte ligging en afvoercapaciteit van de aan te leggen gracht. De gegevens waarvan zij vertrekt, stroken niet met de werkelijke situatie en lijken ons eerder gebaseerd te zijn op veronderstellingen. De architecte ‘denkt’ dat de nieuwe bedding van de gracht geen problemen zal opleveren en in de huidige situatie bestaat er volgens haar geen enkel probleem. In de toekomst wordt hier wel een bijkomende afvoercapaciteit van 27.000 m³ aan toegevoegd, wat absoluut niet meer vergelijkbaar is met de huidige situatie. Haar stelling kan dan ook bezwaarlijk gevolgd worden.

Tijdens recente besprekingen met een afvaardiging van uw college op 5 en 16 juli jl. bleek dan weer dat het tracé van de aan te leggen grachten helemaal nog niet zeker is en nog voor wijziging vatbaar is. Evenmin bleek enige bereidheid om de waterhuishouding in dit gebied grondig te laten onderzoeken. Wij pleiten er dan ook voor dat de gemeente op zijn minst dit onderzoek ernstig

neemt en dat er gekozen wordt voor een zo kort mogelijk traject van de grachten met zo weinig mogelijk bochten en voldoende grote buizen.

Volledigheidshalve verwijzen wij nog naar artikel 30 van het Veldwetboek waarin staat dat de afstand van de gracht tot de aanpalende percelen even groot moet zijn als de gracht diep is. Bovendien rust op de loten 4 en 5 een erfdienstbaarheid ten gunste van lot 8 (...) die bestaat uit een wegnis van 4 meter. De inplanting van de gracht moet dus rekening houden met deze erfdienstbaarheid.

Voor het overige verwijzen wij naar onze vorige briefwisseling, die wij hier integraal hernemen en als herhaald beschouwen. Wij vragen de gemeente uitdrukkelijk om een degelijke watertoets uit te voeren m.b.t. dit bouwproject, de impact ervan op de waterhuishouding grondig te bestuderen en afdoende maatregelen op te leggen in de stedenbouwkundige vergunning teneinde de negatieve gevolgen voor de omliggende percelen zoveel mogelijk te beperken”.

16. Op 12 juli 2007 verleent de deputatie van de provincieraad van Antwerpen aan de b.v.b.a. Tuinderij De Beemder de machtiging voor het uitvoeren van buitengewone werken van wijziging aan de waterloop nr. 8.03 “Molenbeek” van 2^{de} categorie te Boechout (Vremde).

17. Op 20 augustus 2007 weerlegt het college de bezwaren tegen de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens, verwijzend naar de “omstandige nota van de architect, de voorziening in de aanleg van waterdoorlatende buizen en de aanleg van een wadi” en verstrekt het een gunstig vooradvies.

In de voormelde nota wordt onder meer gesteld dat “bijkomende maatregelen worden genomen om de infiltratie van het regenwater in de grond te vergroten en een minimale impact te hebben op de waterhuishouding in de Molenbeek. (de natuurvergunningen voor het respectievelijk plaatsen van een wadi, het aanbrengen van de infiltratiebuizen of -bakken en het aanplanten van knotwilgen worden eerderdaags bij de gemeente binnengebracht)”.

18. Op 3 september 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de b.v.b.a. Tuinderij de Beemder aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een vergunning voor “het plaatsen van een wadi en wijziging tracé gracht” op een terrein gelegen te Boechout (Vremde), Beemdweg 16, kadastraal bekend als sectie B, nr. 162/v/2 (deel).

Blijkens de bij de aanvraag horende “begeleidende nota” bevat de aanvraag “de maatregelen om de waterhuishouding (grondwaterstand en opvang van regenwater) in evenwicht te houden bij de geplande en reeds aangevraagde werken”.

19. Op 13 september 2007 handhaaft het college zijn gunstig vooradvies van 13 april 2007 omtrent de eerste aanvraag van de b.v.b.a Tuinderij

de Beemder, waarbij onder meer wordt verwezen naar de voormelde “omstandige nota van de architect”. Het college verzoekt de gemachtigde ambtenaar “gelet op de bijkomende elementen” zijn ongunstig advies van 27 juni 2007 te herzien.

20. Op 22 oktober 2007 geeft de gemachtigde ambtenaar een nieuw, gunstig advies over de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij Heulens, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De aanvraag heeft betrekking op het verplaatsen van een regenwaterbassin (in functie van de bijkomende oprichting van een serre). Het bedrijf maakt veel gebruik van water, zodat het belangrijk is om opvangbekkens te voorzien voor het stockeren van het regenwater. De bestaande afwatering wordt omwille van technische redenen verplaatst en ingebuisd met infiltratiebuizen of -bakken (dit maakt echter geen onderdeel uit van huidige aanvraag); het bestaande lozingspunt in de Molenbeek wordt hiervoor tevens verschoven (hiervoor werd reeds een machtiging bekomen van de bestendige deputatie). De bestaande vijver wordt gedempt (voor de plaatsing van een serre) en er wordt een nieuw regenwaterbassin geplaatst met een inhoud van 27050m³. Het nieuwe regenwaterbassin wordt voorzien op 3m van de perceelsgrenzen en situeert zich 4m onder het maaiveld. De verplaatsing van het regenwaterbassin in functie van de verdere uitbreiding van het bedrijf is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar; vermits echter het gewijzigde tracé van de afwatering, de aanleg van de bypass, de aanleg van de wadi, ... geen onderdeel uitmaken van huidige aanvraag is het echter niet mogelijk om een definitieve beslissing te nemen. Het regenwaterbassin kan immers enkel aanvaard worden op de voorgestelde plaats op voorwaarde dat een vergunning wordt bekomen voor de afwatering, de bypass, de wadi, ... Een beoordeling in zijn totaliteit zou hier aangewezen zijn”.

Omtrent het bezwaar van de eerste verzoeker stelt de gemachtigde ambtenaar het volgende:

“6. Door de architect werd aan de aanvraag een uitgebreide nota toegevoegd, waaruit blijkt dat rekening gehouden is met de waterhuishouding van het gebied. Glastuinbouwbedrijven maken veel gebruik van water, zodat het belangrijk is om opvangbekkens te voorzien voor het stockeren van regenwater. Buiten deze bekkens en de serreconstructies zijn enkel de toegangswegen voorzien van een niet-waterdoorlatende verharding. De restruimtes worden zoveel mogelijk met groen aangeplant, zodat het regenwater op deze plaatsen vrij kan infiltreren in de grond. De bestaande afwatering (open gracht) wordt omwille van technische redenen verplaatst en ingebuisd met infiltratiebuizen of -bakken. Er wordt niet geopteerd voor de kortste weg, zodat een maximum van infiltratie kan gebeuren in de buizen of bakken vooraleer het water wordt afgevoerd naar de Molenbeek. Tevens wordt geopteerd voor een inbuizing en geen open gracht omwille van onderhoudsproblemen van een gracht en mogelijke inkalving van de gracht. Het bestaande lozingspunt wordt verschoven; hiervoor werd een machtiging bekomen van de bestendige deputatie. Het verval van het startpunt van het gewijzigde tracé naar het nieuwe lozingspunt bedraagt ongeveer 1m. Het tracé heeft een lengte van ongeveer 600m, zodat tot een verval van 1.6mm/m wordt gekomen. Om een bijkomende veiligheid in te bouwen naar de burens wordt een wadi geconstrueerd tussen de serre en de rechter perceelsgrens (onderdeel van een afzonderlijke aanvraag). Deze wadi zal meestal droog staan, maar bij hevige regenval voor een extra

buffer en vertraagde afvoer zorgen. Er zal tevens een bypass worden geplaatst om in noodsituaties regenwater via de wadi en de infiltratiebuizen- of bakken in de Molenbeek af te voeren. Voorliggende aanvraag heeft echter uitsluitend betrekking op het verplaatsen van het regenwaterbassin; de afwatering, de aanleg van de bypass, de aanleg van de wadi, ... maken geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. Betreffend bezwaarschrift heeft dan ook niet rechtstreeks betrekking op voorliggende aanvraag. Het bezwaar wordt niet weerhouden”.

Onder meer de volgende voorwaarden worden opgelegd:

- “- dit advies heeft enkel betrekking op de verplaatsing van het regenwaterbassin; de overige werken (gewijzigde afwatering, wadi, bypass, e.d.) maken onderdeel uit van een afzonderlijke aanvraag;
- dit advies is onder voorbehoud van het bekomen van een gunstig advies voor het gewijzigde tracé van de afwatering”.

21. Op 24 oktober 2007 geeft de gemachtigde ambtenaar ook over de eerste aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij de Beemder een nieuw, gunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding en renovatie van een serre en de regularisatie van een loods en een buffertank. In functie van de uitbreiding van de serre wordt de bestaande vijver gedempt en wordt een nieuw regenwaterbassin geplaatst (onderdeel van een afzonderlijke aanvraag). De bestaande afwatering dient dan ook verplaatst en wordt omwille van technische redenen ingebuisd met infiltratiebuizen of -bakken (eveneens onderdeel van een afzonderlijke aanvraag); het bestaande lozingspunt in de Molenbeek wordt hiervoor tevens verschoven (hiervoor werd reeds een machtiging bekomen van de bestendige deputatie). De uitbreiding van de serre in functie van tomatenteelt kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden. De uitbreiding van de serre wordt voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrens (Molenbeek); er wordt een minimumafstand van 6.50m gerespecteerd. De uitbreiding van het bedrijf met een loods en een buffertank kan eveneens aanvaard worden. Vermits echter de verplaatsing van het regenwaterbassin, het gewijzigde tracé van de afwatering, de aanleg van de bypass, de aanleg van de wadi, ... geen onderdeel uitmaken van huidige aanvraag is het niet mogelijk om een definitieve beslissing te nemen. De uitbreiding van de serre kan enkel aanvaard worden op voorwaarde dat er een vergunning wordt bekomen voor de verplaatsing van het regenwaterbassin de afwatering, de bypass, de wadi, ... Een beoordeling in zijn totaliteit zou hier aangewezen zijn”.

De bezwaren van de verzoekende partijen worden op dezelfde manier beantwoord als in het voormelde advies van 22 oktober 2007 (randnummer 20).

Onder meer de volgende voorwaarden worden opgelegd:

- “- dit advies heeft enkel betrekking op het uitbreiden en renovatie van een serre en de regularisatie van een loods en een buffertank; de overige werken (verplaatsing regenwaterbassin, gewijzigd afwateringstracé,

aanleg wadi, aanleg bypass, ...) maken onderdeel uit van een afzonderlijke aanvraag;

- dit advies is onder voorbehoud van het bekomen van een gunstig advies voor de verplaatsing van het regenwaterbassin en het gewijzigde tracé van de afwatering”.

22. Op 23 november 2007 geeft de gemachtigde ambtenaar over de aanvraag van de b.v.b.a. Tuinderij de Beemder van 3 september 2007 (randnummer 18) een gunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De aanvraag heeft betrekking op het plaatsen van een wadi en een tracéwijziging van de gracht. Betreffende aanvraag bevat de maatregelen om de waterhuishouding in evenwicht te houden bij de geplande uitbreidingswerkzaamheden van het landbouwbedrijf (uitbreiding serre).

De bestaande afwatering (open gracht) wordt omwille van technische redenen verplaatst en ingebuisd. Er wordt niet geopteerd voor de kortste weg, zodat een maximum van infiltratie kan gebeuren vooraleer het water wordt afgevoerd naar de Molenbeek; het bestaande lozingspunt in de Molenbeek wordt hiervoor verschoven (er werd machtiging bekomen van de bestendige deputatie). Tevens wordt geopteerd voor een inbuizing en geen open gracht omwille van onderhoudsproblemen van de gracht en mogelijke inkalving van de gracht. Het eerste stuk van het tracé zal uitgevoerd worden in infiltratiebuizen diameter 500; het deel dat zich bevindt onder de private weg zal worden uitgevoerd in een gesloten buis met diameter 500. Een bijkomende maatregel om het systeem feilloos te laten functioneren is het plaatsen van 3 kijkputten op de plaatsen waar het tracé van richting verandert. Hierdoor is het mogelijk om het tracé goed te onderhouden.

De wadi vormt een bijkomend bufferbekken, naast het geplande regenwaterbassin; de wadi heeft een inhoud van 1040m³, het regenwaterbassin heeft een inhoud van 27050m³. De wadi wordt voorzien op 4m van de perceelsgrens. Deze wadi zal meestal droog staan, maar bij hevige regenval voor een extra buffer en vertraagde afvoer zorgen.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening”.

23. Op 3 december 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout, telkens met verwijzing naar het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, bij drie afzonderlijke besluiten, de vergunning voor:

- het “uitbreiden en renovatie van serre en regularisatie van loods buffertank”. Dit is het eerste bestreden besluit.
- het “verplaatsen van een regenwaterbassin”. Dit is het tweede bestreden besluit.
- het “plaatsen van een wadi en tracéwijziging afwatering”. Dit is het derde bestreden besluit.

In elk van deze vergunningen wordt opgelegd om de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar strikt na te leven.

IV. Ontvankelijkheid

De aangevoerde excepties

24. De eerste verwerende partij voert de volgende exceptie van gebrek aan belang aan:

“Het belang wordt algemeen omschreven als ‘het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van het nadeel dat voor hem is ontstaan uit het bestreden besluit, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging.’

Dit impliceert dat de bestreden rechtshandeling voor de verzoekende partijen geriefhoudend moet zijn, d.i. voor hen nadelige gevolgen van materiële of morele aard moet hebben.

Verzoekende partijen zoeken hun belang in de visuele hinder en de te verwachten wateroverlast.

De bestreden vergunningsbeslissingen beïnvloeden verzoekende partijen echter op generlei wijze negatief.

a. Zicht op de serre

Tweede verzoeker woont niet eens in de onmiddellijke nabijheid van de betrokken percelen (...).

Wat de mogelijke visuele hinder betreft kan uit de luchtfoto duidelijk worden afgeleid dat zijn woning op enkele honderden meters van de bewuste serres van TUINDERIJ DE BEEMDER en de bijhorende afwateringsgracht gelegen is. Hij heeft door de serres van nota bene eerste verzoeker (!!), zelfs geen zicht op de bewuste serre van de TUINDERIJ DE BEEMDER. Gelet op het ontbreken van enig zicht op de kwestieuze serres is er van een belang in zijn hoofde hoegenaamd geen sprake.

Met betrekking tot deze luchtfoto is het wel belangrijk te vermelden dat deze de toestand betreft voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen. Zij dient dan ook ter illustratie van de ligging van de woningen van verzoekende partijen t.o.v. de kwestieuze serres van de tussenkomende partijen.

(...)

Tweede verzoeker toont niet afdoende aan waardoor de verleende vergunning voor hem enigerlei griefhoudend zou zijn.

Hetzelfde geldt voor eerste verzoeker die t.g.v. de plaatsing van zijn eigen serres achter zijn woning, geen uitzicht heeft op de uit te breiden serre van TUINDERIJ DE BEEMDER (...).

Kortom, verzoekende partijen hebben door de plaatsing van hun eigen serres geen zicht op de serres van de tussenkomende partijen. Dit werd ook door de Raad van State bevestigd in haar schorsingsarrest.

‘Wat betreft de nadelen in hoofde van tweede verzoeker, die naar eigen zeggen gepensioneerd is en derhalve geen tuinbouwbedrijf uitbaat, wordt vastgesteld dat noch in het verzoekschrift, noch in de bijgevoegde stukken op precieze wijze werd aangeduid waar zijn eigendom die hij bewoont en zijn landbouwgronden zijn gelegen. Deze nadelen zijn dan ook niet bewezen wat betreft de tweede verzoeker, laat staan de ernst ervan.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat eerste verzoeker door de aanwezigheid van de door hem geëxploiteerde serre op zijn eigendom achter zijn woonhuis, geen rechtstreeks zicht heeft op het achterliggend agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voorts dat die

laatste gebieden door de aanwezigheid van glasserres niet het open en ongeschonden karakter of de schoonheidswaarde hebben die de verzoekers eraan geven. De ingeroepen zichthinder, noch de aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap vertonen in die omstandigheden de naar het recht vereiste ernst.'

Beide verzoekende partijen hebben geen voldoende belang op basis van visuele hinder. Hun belang is inzake dan ook onbestaande.

b. afwateringsproblematiek

Zoals verderop (derde middel) uitgebreid wordt uiteengezet is er van enige objectieve dreiging voor afwateringsproblemen geen sprake. Verzoekers hebben de vergunningverlenende overheden tijdens de gevoerde openbare onderzoeken meermaals gewezen op dit gevaar. Hier werd dan ook door zowel de adviserende instanties als de vergunningverlenende overheid terdege rekening mee gehouden zodat de voorwaarden uit de drie bestreden vergunningen die dd. 3 december 2007 door de gemeente Boechout werden verleend, verzekeren dat de goede afwatering van de percelen wordt verzekerd.

In casu levert het aanvechten van de bestreden vergunningen door beide verzoekende partijen hen geenszins enig voordeel op daar de bestreden vergunningen hen noch rechtstreeks noch onrechtstreeks enig nadeel kunnen bezorgen.

Vooreerst werd door zowel de adviserende instanties als door de vergunningverlenende overheid in de bindende voorwaarden bij de verleende vergunningen steeds verzekerd dat door de tussenkomende partijen alle noodzakelijk maatregelen dienden te worden getroffen om elke verstoring van de plaatselijke waterhuishouding te voorkomen. Hierbij zal hoofdzakelijk verwezen naar de reserwvoorwaarden die werden opgelegd in het advies van de Dienst Waterbeleid dd. 18 oktober 2007 (...) en die in de betrokken stedenbouwkundige vergunning werden opgenomen.

Ten tweede liggen de percelen van verzoekers hoger dan die van de tussenkomende partijen zodat puur fysisch een verstoring van de waterhuishouding van de verzoekende partijen niet mogelijk is. Het regenwater vloeit, voor zover de voorziene infrastructuurwerken dit water niet afdoende zouden kunnen opvangen (quod non), rechtsreeks richting de Molenbeek. De percelen van de verzoekende partijen worden puur op basis van het principe van de zwaartekracht gespaard van mogelijke wateroverlast.

Tenslotte dient te worden vastgesteld dat er sinds het instellen van huidige schorsings- en annulatieberoep dd. 9 januari 2008 nog geen enkele vorm van wateroverlast werd gemeld aan de gemeente Boechout. De serre zoals ze op 3 december 2007 werd vergund werd inmiddels echter volledig gebouwd. Op de website van het KMI lezen we voor de maand maart 2008 echter volgende analyse :

'Tweede decade: De neerslaghoeveelheid, met een totaal van 61,0 mm was abnormaal hoog terwijl de normale waarde slechts 21,4 mm bedraagt.

Derde decade: Het neerslagtotaal, met 57,2 mm was zéér abnormaal hoog (de normale bedraagt 30,4 mm).'

Nimmer werden door verzoekende partijen, noch door de lokale brandweer enige problemen gemeld inzake de waterhuishouding.

Gelet op bovenvermelde argumenten blijkt duidelijk dat beide verzoekende partijen geen afdoende belang bezitten teneinde huidige procedure te voeren.

Dit werd ook door de Raad van State bevestigd in haar schorsingsarrest:

'De eerste verzoeker bewijst niet dat zijn eigendom met zijn tuinbouwbedrijf lager is gelegen dan de gronden die het voorwerp zijn van de bestreden vergunningen. De bewering van de verzoekers dat het 'water omwille van de fysieke gesteldheid van het terrein af(stroomt) naar het tuinbouwbedrijf van eerste verzoeker en naar de

landbouwgronden van tweede verzoeker' wordt niet gestaafd door een loutere aanduiding 'van het snijpunt van de percelen van eerste en tweede verzoeker en de aanvrager' als 'het laagste punt van de gronden'. Deze bewering vindt geen steun in het dossier zodat het niet bewezen overkomt. De door de verwerende en tussenkomende partij aangevoerde foutieve oppervlakteberekening in het verslag van de door de verzoekers aangestelde landmeter wordt door de verzoekers niet weerlegd. In die omstandigheden vertoont dit rapport niet de vereiste geloofwaardigheid om te twijfelen aan de adequatie van de voorwaarden die werden opgelegd in de besteden vergunningen. Dit nadeel vertoont niet de naar rechtens vereiste ernst".

25. De tussenkomende partij voert volgende exceptie aan:

"11. De verzoekende partij beschikt niet over het nodige belang om de vernietiging en schorsing te vorderen van de vermelde bestreden beslissingen van 3 december 2007.

12. Bij gebrek aan het vereiste belang is de bij de Raad van State ingestelde vordering onontvankelijk. Deze vereiste is van openbare orde en de Raad van State zal desnoods ambtshalve het gebrek aan belang opwerpen.

13. Wijlen Prof. William LAMBRECHTS omschrijft het belang 'als het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van het nadeel dat voor hem is ontstaan uit het bestreden besluit, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging'. Het is een vaste rechtspraak van Uw Raad dat een verzoeker een belang dient te hebben bij elk der aangevoerde middelen'.

14. Er moet een persoonlijk belang zijn. Uit de vereiste van een persoonlijk belang vloeit voort dat er een voldoende geïndividualiseerd verband moet bestaan tussen de bestreden beslissing en de verzoeker zelf. Dit 'belang', dat materieel of moreel kan zijn, dient aan een aantal voorwaarden te voldoen : het dient persoonlijk te zijn, rechtstreeks, actueel, zeker en wettig.

15. Tussenkomende partij zal aantonen dat verzoekende partij niet over het vereiste belang beschikt. Verzoekende partij houdt voor in diens verzoekschrift dat 'de waterproblematiek de rode draad is doorheen het dossier', zodat deze automatisch over het vereiste belang beschikken aangezien de afwatering van het serrecomplex gebeurt langs hun perceelsgrenzen. Het is evenwel een vaststelling dat de eigendom van verzoekende partij hoger is gelegen dan die van tussenkomende partij. Water loopt nooit omhoog, altijd omlaag. Indien de waterbeheersing niet volkomen zou zijn, is tussenkomende partij het eerste slachtoffer. Haar belang m.b.t. water en de beheersing ervan, is minimaal groter dan dit van verzoekende partij.

16. Uit het feitenverhaal en de vergunningsprocedure, waaronder de adviezen van de afdeling Water van de provincie, blijkt duidelijk dat zeer verregaande voorwaarden in het kader van de watertoets worden opgelegd. Tussenkomende partij wenst de bestaande serreoppervlakte uit te breiden van om en bij de 41.800m² naar 73.000m². Tussenkomende partij dient op basis van de vergunningen te voorzien in een regenwaterbassin van 27.050m³ dewelke beschikt over een supplementaire veiligheidsoverloop van 2.000m³, een wadi met een volume van 1.040m³, en een overloop/afwatering langs de gracht en in de Molenbeek met een maximum van 10 l/sec./ha.

17. In de verschillende adviezen van de afdeling Water van de provincie (...) wordt nogmaals bevestigd dat de percelen van tussenkomende partij niet overstromingsgevoelig zijn. Dit blijkt ook uit de kaarten met aanduiding van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG), van Nature Overstromingsgebieden

(NOG), en de risico overstromingsgebieden. Op geen van deze kaarten liggen de percelen van tussenkomende partij in overstromingsgebied.

18. De architect heeft in een nota - dewelke werd gevoegd in het kader van de vergunningsprocedure omtrent de verplaatsing van het regenwaterbassin - reeds uitvoerig onderzocht of de voorziene maatregelen (regenwaterbassin, veiligheidsoverloop, wadi en overloop gracht) voldoende zijn en ging hierbij uit van een extreem grote regenval en het - onmogelijke - geval dat het regenwaterbassin vol zou zitten bij aanvang van de extreme regenval. Deze situatie kan zich niet voor doen gelet op het voortdurend gebruik dat wordt gemaakt van het water in het bassin voor de irrigatie van de serre.

(...)

Om dit nog meer te staven toets ik de capaciteit van de vijver voor het hele bedrijf aan het noodweer van 8 augustus 2007. Op deze dag viel er in 2u 771 m^3 in de westkant. Een zeer uitzonderlijke weerstoestand

Stel dat dit noodweer ook hier zou toeslaan. Dat zou betekenen dat er op 38.51 m^3 zou vallen ofwel (voor 84.000 m^2 bedrijfsgebouwen) $3.465.000\text{ l}$.

Stel dat -in het slechtste geval- het bassin al tot de overloop vol is, dan hebben we nog een buffer van 2.000 m^3 of $2.000.000\text{ l}$ over vooraleer de vijver zal overlopen. Nemen we hierbij de mogelijkheid om ook de wadi te vullen bij (1040 m^3 of $1.040.000\text{ l}$) dan rest ons nog 425.000 l - 302.400 l (=het toegelaten lozingsdebiet van 101 l/s/ha , in dit geval 841 l/s). De overschot aan neerslag bedraagt hier 122.600 l . Wij hebben echter nog geen rekening gehouden met de infiltratiemogelijkheid van de afvoerbuizen of bakken. Voor de buizen met diameter 500 (...) bedraagt het infiltrerend vermogen 401 l/s/m^2 de Infiltratiebakken gaan zelfs tot 5011 l/s/m^2 . Met een traject van 600m is dit ruimschoots voldoende om het resterende water af te voeren.

Hierboven werd slechts een theoretisch model uitgewerkt en werd met de slechtste condities rekening gehouden. Een dergelijke wateroverlast door overvloedige regenval komt voornamelijk in de zomermaanden voor. Hierdoor zal de vijver nooit op zijn hoogste punt staan, maar veeleer op zijn laagste punt door het vele water dat gebruikt moet worden in de serre om de gewassen te besproeien. Hierdoor komt er een extra buffervolume vrij van meer dan 20.000 m^3 of $20.000.000\text{ l}$.

Ook het plaatsen van een voelspriet die aangeeft wanneer het waterpeil in het bassin een kritiek punt heeft bereikt (zoals aangegeven werd in de eerste aanbevelingen van de gemeente op dit dossier) wordt als bijkomende veiligheid genomen.

Het is trouwens de bouwheer van het project die het meeste gebaad is bij een goede buffer voor het regenwater. Hij is immers de eerste die zal geconfronteerd worden met de schade van het overstromende water doordat zijn serre het dichtst(t) bij de vijver geplaatst is.

Wij zijn in het theoretisch model er ook van uitgegaan dat alle neerslag zou opgevangen zijn door de afvoerpijpen. In dergelijke situaties kunnen de regenwaterafvoerpijpen de hoeveelheid water niet aan en stroomt al een groot deel van de neerslag over de hanggoten. Deze regen komt dan terecht op het indringbare groen waarmee de bedrijfsgebouwen volledig omringd zijn.

(...)

19. Uit bovenstaande berekening van de architect blijkt dat indien wordt uitgegaan van een extreem hoge regenval (hypothese 771 l/m^2) en een regenwaterbassin dat reeds vol is vanaf het begin van de stortregen dat de veiligheidsoverloop ($2.000.000\text{ l}$), de wadi ($1.040.000\text{ l}$) en de toegestane overloop in de afwateringsgracht voor een voldoende afwatering zorgt zodat er geen wateroverlast wordt gecreëerd. Dit wil zeggen dat zelf(s) indien men uitgaat van een worst case scenario de voorziene maatregelen voldoende zijn om te zorgen voor een goede afwatering. Uit bovenstaande berekening blijkt dat de voorziene buffercapaciteit zeker voldoende toereikend is aangezien de

situatie dat het regenwaterbassin reeds volledig vol zit bij aanvang - hetgeen het uitgangspunt was bij de boven staande berekening - zich niet voordoet.

20. Het besluit van de studie van de concrete situatie is dat de voorgestelde en opgelegde maatregelen voldoende zijn. Dit wordt ook bevestigd door de verschillende adviezen van de afdeling Water van de provincie en de VMM die allemaal gunstig zijn, weliswaar onder voorwaarden.

21. De Dienst Waterbeleid heeft verschillende watergebonden voorwaarden opgelegd om iedere waterproblematiek te voorkomen. De eerste opvang gebeurt in een groot regenwaterbassin (1) van 27.000m³, hetwelk over een veiligheidsoverloop (2) beschikt van nogmaals 2.000 m². Het regenwater in dit bassin wordt gebruikt voor irrigatie van de serre. Dit houdt in dat dit bassin niet snel zal vol geraken gelet op de grote hoeveelheden water die dagelijks dienen te worden gebruikt voor de serreteelt. Indien het regenwaterbassin toch vol zou geraken dan wordt dit water opgevangen door de wadi (3), dewelke nogmaals over een opslagcapaciteit beschikt van 1.040 m³. In het geval deze capaciteit ook zou zijn bereikt, wordt water afgevoerd via de gracht (4) met het gewijzigde tracé naar de Molenbeek. De afstand van de gracht vanaf de wadi tot de Molenbeek is ongeveer 600m. Op vraag van de afdeling Waterbeleid werd gekozen voor een lang traject van de afwateringgracht aangezien dit zorgt voor een grotere infiltratie van het water in de grond hetgeen de waterhuishouding in de omgeving - en dus ook die van eiser - ten goede komt. Indien al deze elementen niet zouden volstaan, overstroomt het bij tussenkomende partij ...

22. Verzoekende partij tracht voor te houden dat - in geval van overstroming - zij eerst zullen overstromen, aangezien hun perceel het laagst zou zijn gelegen. Niets is minder waar. Al het grondwater en regenwater van de omgeving stroomt uiteraard rechtstreeks naar de Molenbeek hetwelk het laagst gelegen punt is in de onmiddellijke omgeving.

23. De verzoekende partij houdt in diens verzoekschrift steeds voor dat zij onder water zouden komen te staan indien mocht blijken dat de voorwaarden die worden opgelegd in de vergunning betreffende de wateropvang niet voldoende blijken te zijn. Verzoekende partij gaat blijkbaar voorbij aan een van de voornaamste principes van de fysica, m.n. dat water niet naar boven kan stromen. Het is logisch dat de Molenbeek - waarnaar al het water in de directe omgeving afwatert - het laagste punt is.

24. Uit de NOG-kaarten blijkt dat de Molenbeek - als laagst gelegen punt - van nature kan overstromen.

(...)

25. Het perceel van verzoekende partij ligt ver verwijderd van de Molenbeek. Het volledige perceel van tussenkomende partij bevindt zich nog steeds tussen het perceel van verzoeker en de Molenbeek.

(...)

26. Het perceel van tussenkomende partij is - gelet op het voorgaande - logischerwijs lager gelegen dan dat van verzoeker zodat zelf in het onmogelijke geval dat de opgelegde wateropvangcapaciteit niet voldoende zou zijn - quod non - de percelen van verzoeker nooit onder water zullen komen te staan. De percelen van tussenkomende partij - grenzend aan de Molenbeek - zouden - puur hypothetisch gezien eerst onderwater lopen. De percelen van verzoeker blijven dus gevrijwaard. Zelfs in het geval dat en het regenwaterbassin (1), en de veiligheidsoverloop (2) en de wadi (3) niet toereikend zouden zijn, houdt dit niet in dat het perceel van eiser overstroomt aangezien het water in dergelijk geval gewoon afvloeit via de gracht naar de Molenbeek (4).

27. Meer nog. Zowel verzoekende partij als tussenkomende partij telen groentes op grondniveau. Tussenkomende partij teelt aubergines op glaswol. Dit zijn matten die beschikken over de optimale samenstelling en supplementen om i.c. aubergines te telen. Deze teelt gebeurt op de grond. In casu teelt

tussenkomende partij op grond niveau zodat deze bij de minste wateroverlast - zeker gelet op de lage ligging van diens perceel - zijn volledige oogst ziet verloren gaan. Het verlies (van) een oogst heeft gelet op de zware investeringen die gepaard gaan met huidig project inclusief de nodige leningen - onoverkomelijke zware financiële gevolgen voor tussenkomende partij.

28. Tussenkomende partij heeft de nodige aandacht gegeven aan de waterhuishouding, evenals de verschillende administraties, en hebben na uitvoerig onderzoek kunnen vaststellen dat de voorziene en voorgestelde voorwaarden omtrent wateropvang en waterafvoer, iedere overstroming of wateroverlast van enige aard wordt vermeden. Tussenkomende partij en verzoekende partij hebben hetzelfde belang, m.n. dat de voorziene werken niet gepaard gaan met enige vorm van wateroverlast. Het belang van tussenkomende partij is veel groter: zij wordt hoe dan ook eerst getroffen. De door verzoekers gecreëerde watervrees is niet reëel zodat zij hieruit geen belang kunnen putten. De bestreden beslissingen brengen geen enkel nadeel toe aan verzoekende partij zodat deze evenmin enig voordeel kan halen uit de vernietiging/schorsing van de beslissing.

29. De verzoekende partij kan aldus geen belang doen gelden bij de schorsing en vernietiging van de bestreden beslissingen”.

26. De verzoekers wijzen in hun memorie van wederantwoord op de “ongemakken die eigen zijn aan de uitbreiding van het naast hun deur gelegen tuinbouwbedrijf tot industriële proporties”. Daarbij stellen zij onder meer dat “de nieuwe serres (...) aanleiding (zullen) geven tot lichtpollutie (verlichting (van) de serres is volgens de omzendbrief Toetsingskader Glastuinbouwbedrijf van AROHM één van de meest voor de hand liggende vormen van hinder bij tuinbouw (...)) en, gezien de uitbreiding t.a.v. de vroeger serres wellicht ook meer vrachtverkeer met zich zal brengen, tot een grotere verkeerslast langs de Beemdweg, waar beide verzoekers woonachtig zijn”.

27. In haar laatste memorie voert de eerste verwerende partij aan dat uit een luchtfoto kan worden afgeleid dat de woning van de tweede verzoeker gelegen is “op enkele honderden meters van de bewuste serre”, zodat blijkt dat deze verzoeker niet in de onmiddellijke nabijheid woont.

28. Zowel de eerste verwerende partij als de tussenkomende partij insisteren in hun laatste memories dat geen van beide verzoekers zicht op de bewuste serres hebben en dat de voorziene werken niet gepaard gaan met enige vorm van wateroverlast.

Beoordeling

29. Zoals vermeld (randnummer 3) woont de eerste verzoeker aan de Beemdweg 12 en tweede verzoeker aan de Beemdweg 8. De eigendom van de eerste verzoeker paalt aan het terrein waarop het bestreden besluit betrekking heeft en de eigendom van de tweede verzoeker paalt, op één perceel na, aan de eigendom van de eerste verzoeker.

Ter ondersteuning van hun belang wijzen de verzoekers onder meer op lichtpollutie en op de verkeerslast langs de Beemdweg die de bestreden vergunning zal veroorzaken. Op grond van de voornoemde elementen hebben de verzoekers een afdoend belang, zelfs als zou, zoals in de excepties wordt voorgehouden, de woning van de tweede verzoeker gelegen zijn “op enkele honderden meters van de bewuste serre” en er geen sprake zijn van zichthinder of wateroverlast.

De tussenkommende partij werpt ter terechtzitting op dat de verzoekers hun belang hebben verloren aangezien zij een nieuwe vergunning bekomen heeft. Deze vergunning is evenwel niet neergelegd. Aangezien de draagwijdte van deze nieuwe vergunning in het ongewisse blijft, blijkt niet dat zij de verzoekers van hun belang berooft.

De excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

30. Het tweede middel wordt als volgt uiteengezet:

“Tweede middel genomen uit de schending van artikel 43 §1 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, van artikel 52 §3 tweede lid van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 gelezen in samenhang met artikel 3 §3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag

Doordat het uiteindelijk vergunde serrecomplex door de aanvrager op volkomen kunstmatige wijze werd opgesplitst in vier verschillende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ook tot vier verschillende vergunningsbeslissingen hebben geleid;

Dat dergelijke opsplitsing niet alleen onvermijdelijk zijn impact heeft gehad op de mate waarin het bestuur en de verschillende adviesverlenende instanties de aanvraag zorgvuldig konden beoordelen, maar er bovendien ook toe heeft geleid dat de verplichtingen inzake openbaar onderzoek zoals opgelegd in het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 werden miskend;

Dat immers enkel de aanvragen ingediend op 1 februari 2007 voor de uitbreiding van de serre en de verplaatsing van het regenwaterbassin in openbaar onderzoek werden gelegd, en niet de aanvraag ingediend op 22 augustus 2007 voor het plaatsen van een wadi en wijziging tracé afwateringsgracht; Dat derhalve voor een bepaald onderdeel van het project (met name de afwateringsproblematiek) geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, alleen maar omwille van het feit dat de aanvrager zijn dossier op een gesaucissoneerde wijze heeft ingediend;

Dat de aanvragen ingediend op 1 februari 2007 voor de uitbreiding van de serre en de verplaatsing van het regenwaterbassin bovendien alleen maar vergunbaar werden geacht omwille van de maatregelen in verband met de afwatering voorgesteld in de derde aanvraag; Dat immers met betrekking tot beide aanvragen oorspronkelijk ongunstig advies was gegeven door de Gemachtigde Ambtenaar; Dat derhalve ook wat deze vergunningen betreft, de vergunning werd verleend met miskenning van het openbaar onderzoek; Dat de achteraf ingediende plannen (nota bene ingediend om te moet te komen aan de bezwaren uit het openbaar onderzoek) immers essentiële wijzigingen uitmaken aan het project;

Terwijl, eerste onderdeel, de volledigheid van de aanvraag het bestuur precies moet toelaten de aanvraag met voldoende kennis van zaken te beoordelen, hetgeen niet het geval is wanneer de aanvrager zijn aanvraagdossier ('om praktische redenen') op gesaucissoneerde wijze indient;

Dat immers uit de stukken blijkt dat het project van uitbreiding van de serres werd uitgesplitst om te beginnen in twee aanvragen, nl. een aanvraag voor de uitbreiding zelf (...) en een aanvraag voor de verplaatsing van een regenwaterbassin (...), waarbij de begeleidende nota bij de aanvraag voor verplaatsing van het bassin verwijst naar het dossier inzake de uitbreiding ingediend op dezelfde dag, stellende dat de opsplitsing werd doorgevoerd 'om praktische redenen' (nl. omdat de aanvrager hoopte dat hij op die manier de vergunning voor de verplaatsing van het bassin vroeger te bekomen); Dat met betrekking tot de tweede aanvraag trouwens maar een openbaar onderzoek werd georganiseerd, nadat het ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar verwerende partij daartoe gedwongen had (...);

Dat in het kader van de respectieve openbare onderzoeken vervolgens bezwaarschriften werden ingediend, ondermeer door verzoekers, waarin ondermeer m.b.t. de gebrekkige afwatering van het gigantische project (dakoppervlakte van de serres van ca. 85.000m²) de aanvraag zeer onduidelijk was (...); Dat de aanvrager vervolgens meende één en ander te kunnen remediëren door 'aanvullende nota's' met handgemaakte schetsen aan het dossier toe te voegen (...). Dat deze werkwijze echter terecht werd afgedaan door de Gemachtigde Ambtenaar in zijn advies dd. 27 juni 2007 i.v.m. de aanvraag voor uitbreiding van de serre (...), stellende:

'Evaluatie van de bezwaren:

Deze bezwaarschriften handelen alle drie over de problemen die dreigen te ontstaan omtrent de afwatering van de omliggende onroerende goederen, in een afwateringsgracht die over het betrokkenen loopt en aangesloten is op de Molenbeek en die door de werken zal gedempt worden.

Het college van burgemeester en schepenen beschouwd deze bezwaren als zonder voorwerp, aangezien de aanvrager het probleem erkend heeft en de afwateringsgracht wordt behouden met een enigszins gewijzigd

tracé. Niets is echter minder waar. Voor de aanleg van deze gewijzigde en omgelegde gracht bestaat op dit ogenblik geen enkele aanvraag, de summier schets die aan het dossier werd toegevoegd kan niet dienstig zijn voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. De bezwaren zijn dus gegrond.'

Dat pas na dit ongunstig advies bijkomende plannen werden ingediend om tegemoet te komen aan deze bezwaren; Dat op 23 juli 2007 een bijkomende aanvraag werd ingediend voor de ophoging en de tracéwijziging aan de afwateringsgracht en het plaatsen van een bypass (...) en op 22 augustus 2007 een aanvraag werd ingediend voor de plaatsing van een wadi (...), waarvan de begeleidende nota gevoegd door de aanvrager stelt: 'Het bouwaanvraagdossier dat nu wordt ingediend, bevat de maatregelen om de waterhuishouding (...) in evenwicht te houden bij de geplande en reeds aangevraagde werken';

Dat m.a.w. de oorspronkelijk ingediende plannen onder de aanvragen van 1 februari 2007 voor uitbreiding van de serre en voor verplaatsing van het regenwaterbassin op essentiële punten onvolledig waren, nl. op het vlak van de maatregelen om de waterhuishouding te regelen, hetgeen blijkt uit het reeds geciteerde ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar dd. 27 juni 2007;

Dat ook in het advies van de Gemachtigde Ambtenaar dd. 24 oktober 2007 (...) te lezen valt:

Vermits echter de verplaatsing van het regenwaterbassin, het gewijzigde tracé van de afwatering, de aanleg van de bypass, de aanleg van de wadi, ... geen onderdeel uitmaken van huidige aanvraag is het niet mogelijk om een definitieve beslissing te nemen. De uitbreiding van de serre kan enkel aanvaard worden op voorwaarde dat er een vergunning wordt bekomen voor de verplaatsing van het regenwaterbassin, de afwatering, de bypass, de wadi, ... Een beoordeling in zijn totaliteit zou hier aangewezen zijn.

Dat desalniettemin de ingediende bezwaren worden afgedaan, stellende dat de afwateringsproblematiek niet het voorwerp uitmaakt van de aanvraag voor uitbreiding van de serre, maar wel van een afzonderlijk ingediende aanvraag:

Voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op de uitbreiding van de serre en de regularisatie van een loods en een buffertank; de verplaatsing van het regenwaterbassin, de gewijzigde afwatering, de aanleg van de wadi, de aanleg van - de bypass, ... maken geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag. Betreffend bezwaarschrift heeft dan ook niet rechtstreeks betrekking op voorliggende aanvraag. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Dat trouwens ook in de tweede bestreden beslissing (...), nl. de vergunning voor de verplaatsing van het regenwaterbassin, wordt verwezen naar documenten die buiten het bestek vallen van de oorspronkelijk ingediende aanvraag en waarvan verzoekers maar zeer fragmentair kennis hebben kunnen krijgen:

'4. Vercammen-Bellens:

Vrees voor wateroverlast:

Hierbij kan verwezen worden naar de omstandige nota van de architect, de voorziening in de aanleg van waterdoorlatende buizen en de aanleg van een wadi, zodat wel degelijk rekening gehouden is met de waterhuishouding van het gebied.

Gelet op de omstandige nota van de architect;'

Dat derhalve uit al deze stukken blijkt dat de plannen die afzonderlijk werden vergund in de drie vergunningsbesluiten dermate samenhangend zijn, dat elke aanvraag noodzakelijkerwijze dient samengelezen te worden met de andere aanvraag; Dat de aanvraag voor plaatsing van een wadi en voor een tracéwijziging zelf verwijst naar het uitbreidingsdossier hangende onder een andere aanvraag; Dat ook de aanvraag voor verplaatsing van een regenwaterbassin alleen maar 'om praktische redenen' werd afgesplitst van het

dossier voor uitbreiding van de serre; Dat derhalve alle maatregelen tot regeling van de waterhuishouding werden afgesplitst van het uitbreidingsdossier zelf, terwijl dit uiteraard essentiële gegevens zijn teneinde de impact van het project en derhalve de vergunbaarheid te kunnen inschatten;

Dat het in eerste instantie aan de aanvrager is om zijn aanvraag zo te construeren dat de vergunningverlenende overheid de voorgenomen exploitatie in zijn geheel kan beoordelen; Dat de aanvrager immers niet van de vergunningverlenende overheid mag verwachten dat zij zelf de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag goedmaakt (...); Dat het niet aan de overheid is om de leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag op te vullen (...);

Dat een vergunningverlenende overheid die geconfronteerd wordt met een onvolledige aanvraag deze dient te weigeren, omdat zij niet in staat wordt gesteld een volledig onderzoek uit te voeren naar alle (hinder)aspecten die aan de inrichting aankleven; Dat de vergunningverlenende overheid zoniet haar medewerking zou verlenen aan het saucissoneren van vergunningsaanvragen, wat leidt tot een gefragmenteerde toetsing;

Dat de overheid alvorens vergunning te verlenen dient te onderzoeken of de exploitatie van de inrichting waarvoor de inrichting wordt gevraagd en de wijze waarop zij volgens de aanvraag zal worden uitgeoefend voor de omwonenden geen ernstige hinder zal teweegbrengen en desbetreffend het vergunningsbesluit afdoende te motiveren, zeker wat die aspecten van hinder betreft waaromtrent de beroepsindieners klachten hebben geuit (...); Dat te dezen klachten werden geuit in verband met waterproblematiek, en deze klachten ernstig werden bevonden door de Gemachtigde Ambtenaar (...);

En terwijl, tweede onderdeel, artikel 52 §3 tweede lid van het Coördinatiedecreet juncto artikel 3 §3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 de gevallen bepaalt waarbinnen stedenbouwkundige vergunningsaanvragen in openbaar onderzoek moeten worden gelegd; Dat ondermeer een openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd voor het oprichten en wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 200 meter (2/), en voor het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter (3/);

Dat de aanvraag voor het plaatsen van een wadi en voor het doorvoeren van een wijziging aan het tracé van de afwateringsgracht op grond van deze bepalingen valt onder de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren; Dat uit de opmetingen van landmeter De Lannoy immers blijkt dat de perceelsgrens alleen al langsheen de wadi en de afwateringsgracht een lengte heeft van ca. 263m (...), zodat men in redelijkheid mag aannemen dat de wadi in combinatie met de te dempen en opnieuw aan te leggen afwateringsgracht een infrastructuur betreft met een lengte van minimaal 200m;

Dat beide onderdelen van de afwateringsinfrastructuur trouwens ook (en vooral) onderdeel uitmaken van het aan te leggen ondeelbare serrencomplex met een oppervlakte na uitbreiding van ca. 85.000m²; Dat alleszins niet ter discussie staat dat het serrencomplex zelf valt onder de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren, en dat trouwens ook een openbaar onderzoek werd georganiseerd in verband met de aanvraag tot verplaatsing van het regenwaterbassin; Dat derhalve ook dit onderdeel van het complex in openbaar onderzoek diende te worden gelegd; Dat uiteraard de verplichting tot organisatie van een openbaar onderzoek niet kan omzeild worden door de aanvragen voor eenzelfde complex op kunstmatige wijze op te splitsen in verschillende aanvragen; Dat het hier gaat om een substantiële vormvereiste; Dat immers de bezwaren van verzoekers in verband met de afwateringsproblematiek worden weerlegd (zie het advies van de Gemachtigde Ambtenaar dd. 24 oktober 2007, hierboven aangehaald) onder verwijzing naar een aanvraagdossier dat geeneens in openbaar onderzoek was gelegd;

Dat trouwens de eerste aanvraag betrekking hebbende op de afwateringsgracht (aanvraag ingediend op 23 juli 2007) door de Gemachtigde Ambtenaar ongunstig werd geadviseerd precies omwille van het feit dat de gemeente had nagelaten een openbaar onderzoek te organiseren; Dat uit de dossierstukken van deze aanvraag echter bleek dat een deel van de inbuizing van de afwateringsgracht zou geplaatst worden tot op de perceelsgrens (...), zodat ook om die reden een openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd (...); Dat er geen enkele reden voorhanden lijkt waarom dit laatste standpunt niet zou moeten gehandhaafd worden m.b.t. de aanvraag ingediend op 22 augustus 2007; Dat dan ook niet kan begrepen worden waarom de Gemachtigde Ambtenaar op 23 november 2007 plots een gunstig advies aflevert (...) waarin geen gewag meer wordt gemaakt van de verplichting tot organisatie van een openbaar onderzoek;

Dat de aanvraag tot het doorvoeren van een tracéwijziging aan de afwateringsgracht en tot het plaatsen van een wadi derhalve overeenkomstig de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 in openbaar onderzoek diende te worden gelegd teneinde de omwonenden, waaronder verzoekers, de gelegenheid te geven hun bezwaren te doen kennen;

Dat ook voor wat betreft de aanvragen voor de uitbreiding van de serre en voor de verplaatsing van het regenwaterbassin de verplichting tot openbaarlegging werd geëiticeerd;

Dat met betrekking tot deze aanvragen weliswaar initieel een openbaar onderzoek werd georganiseerd, maar dat na dit openbaar onderzoek nog gegevens werden toegevoegd aan het dossier die kennelijk belangrijk genoeg waren om de Gemachtigde Ambtenaar ertoe te brengen terug te komen op het eerder gegeven ongunstig advies, om daarna gunstig advies af te leveren, respectievelijk op 22 oktober 2007 (...) en op 24 oktober 2007 (...);

Dat het immers vaststaande rechtspraak is van Uw Raad dat het aanvraagdossier na het openbaar onderzoek geen essentiële wijzigingen meer mag ondergaan (...); Dat toevoegingen aan het dossier uiteraard per definitie als essentieel aan te merken zijn, indien zij ertoe hebben geleid dat de verstrekte adviezen worden gewijzigd van ongunstig naar gunstig;

Dat dit uiteraard des te meer zou gelden, mocht deze wijziging in houding het gevolg zou zijn van de naderhand ingediende plannen voor wijziging van het tracé van de afwateringsgracht; Dat verzoekers immers in het kader van beide aanvragen bezwaren hadden geformuleerd aangaande de afwateringsproblematiek, en deze laatste aanvraag precies werd ingediend om (zij het op totaal onvolkomen en voor verzoekers zelfs schadelijke wijze) aan deze bezwaren tegemoet te komen; Dat verzoekers immers geen mogelijkheid van inspraak hebben gekregen bij de later ingediende aanvragen, alhoewel deze aanvragen betrekking hadden precies op deze aspecten waarover zij vroeger bezwaren hadden laten gelden;

Dat de plannen voor wadi en afwateringsgracht, ingediend eerst op 23 juli 2007 en daarna kennelijk toegevoegd aan het dossier dat reeds op 22 augustus 2007 was ingediend voor het plaatsen van een wadi, dan ook deel hadden moeten uitmaken van een volledig nieuwe aanvraag met een nieuw openbaar onderzoek voor de totaliteit van het complex;

Dat dit laatste trouwens ook voortvloeit uit de verplichting voor de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 43 §1 van het Coördinatiedecreet de vergunning te weigeren in geval van een ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar; Dat derhalve verwerende partij ingevolge de ongunstige adviezen afgeleverd op 27 juni 2007 (...) de beide aanvragen voor uitbreiding van de serre en verplaatsing van het regenwaterbassin de plano behoorde te weigeren, eerder dan de procedure voort te zetten met miskennis van het openbaar onderzoek; Dat de decretale procedure immers niet toelaat aan de vergunningverlenende overheid om na

ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar toch nog te vergunnen, nadat een nieuw, deze maal gunstig advies werd verstrekt op basis van nieuwe plannen en gegevens en zonder dat een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd; Dat aldus afbreuk wordt gedaan aan de doelgebonden bevoegdheid van het College dat verplicht moet weigeren na ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar; Dat het verstrekken van een nieuw advies door de Gemachtigde Ambtenaar daar niets aan verandert, aangezien het advies gesteund is op nieuwe plannen en gegevens die niet het voorwerp hebben uitgemaakt van inspraak;

Zodat de bestreden beslissingen zijn aangetast door een schending van de in het tweede middel opgesomde bepalingen”.

Beoordeling

31. Aangezien het belang bij het middel niet kan worden gelijkgesteld met de schorsingsvereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, brengt, anders dan de tussenkomen partij opwerpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst, de verwerping van de schorsingsvordering bij ontstentenis van het voorhanden zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet met zich mee dat de verzoekers geen belang meer zouden hebben bij dit middel.

Dat de verzoekers, in de woorden van de tussenkomen partij “perfect op de hoogte (...) (zijn) van alle werken die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissingen” ontnemt hen evenmin hun belang bij het middel.

32. Volgens de eerste verwerende partij hebben de verzoekers geen belang bij hun middel omdat ze in het kader van de eerste twee aanvragen reeds hun bezwaren hebben kunnen indienen, waarmee rekening is gehouden bij de verlening van de vergunningen. Daargelaten de vraag of inderdaad met hun bezwaren rekening is gehouden, ontnemt het feit dat zij bij twee van de drie vergunningsprocedures een bezwaarschrift hebben kunnen indienen hen niet het belang bij hun middel waarin ze onder meer aanvoeren dat ook de derde vergunningsaanvraag aan een openbaar onderzoek had dienen te worden onderworpen.

33. Het wordt niet betwist dat de drie vergunningen samenhangend zijn.

De vergunningen voor enerzijds het uitbreiden en renoveren van een serre en het regulariseren van een loods en buffertank en anderzijds het verplaatsen van een regenwaterbassin worden beide verleend onder de voorwaarde dat een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar wordt bekomen voor het wijzigen van het tracé van de afwateringsgracht. Voor deze wijziging is, ondanks

de adviezen van de gemachtigde ambtenaar van 27 juni 2007 waarin gestipuleerd wordt dat de aanleg van een verbindingsgracht deel moet uitmaken van de aanvragen, een aparte vergunningsaanvraag ingediend, die niet aan een openbaar onderzoek is onderworpen.

De tracéwijziging die in de derde aanvraag wordt gevraagd en die in de ogen van de vergunningverlenende overheid een noodzakelijke voorwaarde was om de overige vergunningen te verlenen, wijzigt deze eerste aanvragen op een essentieel punt. De derde aanvraag, die in functie staat van de twee oorspronkelijke vergunningsaanvragen doch steunt op een dossier dat geen deel uitmaakt van deze aanvragen, had bijgevolg moeten onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Dat de in de derde aanvraag opgesomde werken op privaat terrein plaatsvinden, zoals de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij betogen, doet hieraan geen afbreuk.

In zijn adviezen van 22 en 24 oktober 2007 stelde de gemachtigde ambtenaar overigens “dat een beoordeling in zijn totaliteit hier aangewezen zou zijn”. Door desondanks de aanvragen apart te behandelen, werd de zorgvuldigheidsplicht geschonden. Na het gebeurlijk verdwijnen uit de rechtsorde van de derde vergunning zouden de twee overige vergunningen immers blijven bestaan, ondanks het feit dat deze vergunningen in de ogen van de vergunningverlenende overheid steunen op de derde vergunning.

34. Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt:

- a) het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout waarbij aan de b.v.b.a. Tuinderij De Beemder de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden en renoveren van een serre en het regulariseren van een loods en buffertank, gelegen te Boechout (Vremde), Beemdweg 16, kadastraal bekend sectie B, nrs. 158/c/2, 161/d, 161/e, 161/f, 161/g, 161/h, 161/k, 162/n/2, 162/v/2;**
- b) het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout waarbij aan de b.v.b.a. Tuinderij Heulens de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verplaatsen van een regenwaterbassin, gelegen te Boechout (Vremde), Smeendijk 15, kadastraal bekend sectie B, nrs. 158/c/2, 160/b en 162/v/2;**

- c) het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout waarbij aan de b.v.b.a. Tuinderij De Beemder de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van een wadi en een tracéwijziging afwatering, gelegen te Boechout (Vremde), Beemdweg 16, kadastraal bekend sectie B, nr. 162/v/2 (deel).

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, elk voor de helft.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens