

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0247 van 18 juni 2012
in de zaak 2010/0254/SA/1/0328

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad HECHTEL-EKSEL**

vertegenwoordigd door:
advocaat Chris SCHIJNS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de VOF [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Marc VAN PASSEL en Nathalie JONCKHEERE
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 146
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 maart 2010 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 1 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 4 februari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hechtel-Eksel van 31 augustus 2009 onder voorwaarden ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het realiseren van omgevingswerken binnen het verblijvenpark [REDACTED].

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED], en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 30 augustus 2010 met nummer S/2010/0051 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 oktober 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chris SCHIJNS, die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Nathalie JONCKHEERE, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De VOF [REDACTED] vraagt met een op 18 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 27 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hechtel-Eksel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitvoeren van omgevingswerken binnen verblijfpark [REDACTED]”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Neerpelt - Bree’, gelegen in verblijfsrecreatie.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van Leopoldsburg adviseert ongunstig op een onbekende datum.

Op 22 juni 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Hechtel-Eksel volgend standpunt in:

“ ...

Overwegende dat het inrichtingsvoorstel 86 plaatsen voorziet, langs een uitgebreid wegenisnetwerk; dat er 60 verblijfplaatsen, 22 kampeerplaatsen en 4 kampeerautoplaatsen voorzien worden; dat een bezettingsdichtheid van 22,51 plaatsen per hectare wordt gerealiseerd; dat dit aanvaardbaar is;

Overwegende dat er 60 verblijfplaatsen voorzien zijn; dat deze verblijfplaatsen gebruikt kunnen worden voor de plaatsing van een bouwvergunningsplichtige constructie (m.a.w. een chalet, bungalow, huisje, paviljoen); dat de perceelsgrootte varieert van 180 m²; dat op het presentatieplan de grenzen van de bebouwingszone aangeduid worden; dat hiervoor nog een of meerdere stedenbouwkundige vergunningen dienen worden aangevraagd; dat op deze verblijfplaatsen permanente bewoning niet toelaatbaar is;

...

Overwegende dat een laanbeplanting langs de nieuw aan te leggen wegenis wordt voorzien; dat dit als positief wordt ervaren; dat enkele eiken behouden blijven en mee geïntegreerd worden in de nieuw aan te leggen beplanting;

...

Overwegende dat door het voorzien van een ruime parking, het chaletpark ontlast zal worden vanodeloos verkeer; dat de parking bij de ingang wordt ingekleed met een heestermassief met bomen; dat door de groene inrichting van de parking deze geen visuele schade zal opleveren voor de bewoners en gebruikers van de [REDACTED]; dat de parking in een waterdoorlatende grindverharding wordt aangelegd;

...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert gunstig op 18 december 2009.

Toerisme Vlaanderen adviseert gunstig op 16 januari 2009.

Op 25 februari 2009 adviseert Toerisme Limburg als volgt:

“ ...

Volgens de plannen kunnen er 77 chalets opgericht worden (waarvan ‘voorlopig’ 17 voorzien als toeristische plaats en 60 als verblijfplaats). Daarnaast zijn er 5 kampeerplaatsen (voor tent of toercaravan) voorzien en 4 autokampeerplaatsen.

Het omvormen en de volledige sanering van de verloederde toestand van [REDACTED] naar het nieuwe chaletpark [REDACTED] door de nieuwe eigenaar is een goede zaak, maar vult daarom nog niet noodzakelijk toeristische opties in.

Uit het dossier blijkt dat chaletpark [REDACTED] een kampeerverblijfpark zal worden met een enigszins beperkt aanbod aan toeristische plaatsen. Gezien de intenties tot particuliere verkoop van de chalets en de oprichting van een Vereniging van Mede-Eigenaars (VME), zal [REDACTED] meer neigen naar een weekendverblijvenpark zonder garanties op toeristisch verhuurbare verblijfsmogelijkheden. Permanent wonen is uiteraard uitgesloten, maar de

zuiver toeristische waarde van het terrein of het aanbod aan verblijfsmogelijkheden op toeristische markt lijkt in realiteit eerder beperkt te zullen zijn. Daarbij is in het dossier geen inzicht of garantie gegeven of er een overkoepelende professionele toeristische organisatie of uitbating opgezet zal worden. Wij kunnen de keuze van de eigenaars tot een dergelijke ontwikkeling enkel vaststellen en aanvaarden.

Dit neemt niet weg dat we het een gemiste kans vinden voor de toeristische ontwikkeling van Limburg in het algemeen en de Limburgse Kempen in het bijzonder.

Ondanks alle wettelijke bepalingen en de vermelde inspanningen van de eigenaar, is het gevaar reëel dat individuele 2^{de} verblijven relatief sneller of makkelijker voor permanente of residentiële bewoning kunnen worden gebruikt, zeker bij de afwezigheid van een overkoepelende toeristische organisatiestructuur, zoals o.a. ook al in het verleden is gebleken op het [REDACTED] en andere verblijfsparken in Limburg.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 augustus 2009 ongunstig, met als motivering:

“ ...

Het verblijvenpark wordt voorgesteld als een kampeerverblijvenpark dat dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1995 betreffende de exploitatie van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven (kampeerdecreet). Voor het inrichten en uitbaten van een dergelijk verblijvenpark dient voorafgaandelijk een exploitatievergunning aangevraagd en bekomen te worden van de administrateur-generaal van Toerisme Vlaanderen. Pas daarna zullen de nodige stedenbouwkundige vergunningen dienen gevraagd te worden voor de verdere inrichting van het terrein en het oprichten van constructies.

...

Het aanvraagdossier voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor vermelde inrichtingswerkzaamheden is dus voorbarig.

Er dient in verdere orde opgemerkt te worden dat het ingediende dossier onduidelijk en onvolledig is samengesteld betreffende een aantal punten, onder andere de precieze indicatie van het aantal en de locatie van de toeristische kampeerplaatsen ('vermoedelijke hoeveelheid' 17 stuks?) en de verblijfplaatsen ('vermoedelijke hoeveelheid' 60 stuks?), het voorzien van een kampeerweide, de aard van de wegverharding, de doorsnede van het terrein en meer specifiek een technische doorsnede van de weginrichting, de aard en locatie van de terreinafsluitingen, het al dan niet voorzien van toegangen naar de omringende percelen (bos), ... Opvallend is ook dat er zeer veel wegenis wordt voorzien in het park. Er dient onderzocht te worden of deze infrastructuur kan worden gereduceerd tot het strikt noodzakelijke minimum.

Uit het advies van Toerisme Limburg vzw van 25 februari 2009 blijkt het vermoeden dat het chaletpark [REDACTED] meer zal neigen naar een weekendverblijvenpark zonder garanties op toeristische verhuurbare verblijfsmogelijkheden. In het dossier wordt niet aangegeven dat er een overkoepelende professionele toeristische organisatie of uitbating opgezet zal worden, waardoor het gevaar op permanente of residentiële bewoning reëel is.

Verder is ook niet duidelijk welke de huidige bestemming is van het bestaande gebouw op het aanpalend perceel [REDACTED] (restaurant, cafetaria, feestzaal, conciërgewoning, ...?), en welke de relatie is met het verblijvenpark.

...

N.B. Er wordt wel een principieel akkoord verleend voor de beoogde bestemming als kampeerverblijvenpark. De concrete uitwerking voldoet echter niet aan de bepalingen van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. En de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1995 betreffende de exploitatie van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hechtel-Eksel weigert op 31 augustus 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18 augustus 2009. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

...

Het beschikkend gedeelte ervan luidt als volgt:

...

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Ongunstig,

gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 18 augustus 2009.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31 augustus 2009 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 september 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 4 november 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen:

“ ...

Het weigeringsbesluit wordt niet bijgetreden:

De beroeper vermeldt dat de verwijzing naar de exploitatievergunning toerisme en hiermee verbonden regelgeving geen rechtsgeldige weigeringsgrond vormt in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag.

Artikel 10 §3 3° van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies bepaalt inzake de procedure tot toekenning of weigering van de toerismevergunning dat bij de aanvraag een attest van brandveiligheid moet worden gevoegd.

Dit attest wordt slechts afgeleverd na het verslag van de bevoegde brandweercommandant na een rondgang ter plaatse (art. 3, 4 en 5 van het besluit van de

Vlaamse regering van 11 september 2009 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven moeten voldoen).

In het kader van de vergunningsaanvraag komt Toerisme Vlaanderen ook ter plaatse om de conformiteit van het park aan de exploitatienormen op de verschillende punten te beoordelen.

De exploitatievergunning kan dan ook slechts verkregen worden na een stedenbouwkundige vergunning en niet omgekeerd.

Het dossier voldoet aan het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor terreinaanlegwerken.

Aan Toerisme Limburg werd advies gevraagd. Dit advies is vrijblijvend en louter informatief binnen de formele procedure tot het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning. In dit advies wordt de bezorgdheid inzake de problematiek van permanent wonen aangekaart. Deze bezorgdheid wordt gedeeld door het college van burgmeester en schepenen.

In het advies d.d. 22 juni 2009 van het college van burgmeester en schepenen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werden voorwaarden geformuleerd waarbij aan de aanvrager van de vergunning evenals aan de toekomstige eigenaars of huurders van weekendverblijven in het chaletpark een waarborg wordt opgelegd: ...

Deze “voorwaarden” zijn lasten waarmee het gemeentebestuur permanente bewoning wenst tegen te gaan.

In essentie worden door deze lasten bijkomende strafsancities gecreëerd door het gemeentebestuur naast de bestaande strafsancities uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Volgens de Memorie van Toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de aard van een last aansluiten bij het karakter van de lasten die in de regelgeving (art. 4.2.20 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) zijn opgesomd.

Bij uitbreiding van de door het gemeentebestuur gevolgde denkpiste zou bij iedere verlening van een stedenbouwkundige vergunning een financiële waarborg gevraagd kunnen worden die ten voordele van de gemeente vervalt bij het plegen van een bouwmisdrijf. Een dergelijke visie vindt geen basis in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze lasten, waarbij middels financiële waarborgen een gevolg wordt gekoppeld aan bouwmisdrijven, kunnen dan ook niet bij een stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen.

Een afstemming met Toerisme Vlaanderen werd doorgevoerd. Het advies van Toerisme Vlaanderen is dan ook voorwaardelijk gunstig.

Een woondichtheid van 22,51 plaatsen per hectare wordt voorzien. Deze dichtheid is aanvaardbaar.

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De voorwaarden geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen blijven geldig, uitgezonderd de voorwaarde met betrekking tot de bankwaarborg.
...

Na de hoorzitting op 10 november 2009 beslist de verwerende partij op 4 februari 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“...
Overwegende artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 hetwelke een zorgplicht oplegt inzake ruimte voor water; dat volgens de gegevens van het GIS Limburg het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied; dat het voorliggende dossier voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een vakantieverblijfpark van 4 ha. onvoldoende gegevens bevat inzake de oppervlakte van de te realiseren verhardingen en bebouwing en van de hieraan gerelateerde te nemen maatregelen voor de afvoer en/of buffering van hemelwater; dat het dossier ook geen aanstijplijst bevat in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater; dat het dossier inzake ruimte voor water onvoldoende gegevens bevat en derhalve niet voldoet aan de wettelijke bepalingen van het decreet van 18 juli 2003;

...
Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig advies verleende, maar de vergunning weigerde ten gevolge van het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de vergunning werd geweigerd omwille van volgende redenen:

...
Overwegende dat dit standpunt niet door de deputatie wordt bijgetreden om volgende redenen:

- *de beroeper vermeldt dat de verwijzing naar de exploitatievergunning toerisme en hiermee verbonden regelgeving geen rechtsgeldige weigeringsgrond vormt in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag. Artikel 10 §3 3° van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies bepaalt inzake de procedure tot toekenning of weigering van de toerismevergunning dat bij de aanvraag een attest van brandveiligheid moet worden gevoegd.*

Dit attest wordt slechts afgeleverd na verslag van de bevoegde brandweercommandant na een rondgang ter plaatse (art. 3, 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2009 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven moeten voldoen).

In het kader van de vergunningsaanvraag komt Toerisme Vlaanderen ook ter plaatse om de conformiteit van het park aan de exploitatienormen op de verschillende punten te beoordelen.

De exploitatievergunning kan dan ook slechts worden aangevraagd na oprichting van het verblijvenpark, met andere woorden de exploitatievergunning kan slechts verkregen worden na een stedenbouwkundige vergunning en niet omgekeerd.

- *het dossier voldoet aan het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor terreinaanlegwerken.*
- *aan Toerisme Limburg werd advies gevraagd. Dit advies is vrijblijvend en louter informatief binnen de formele procedure tot het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning. In dit advies wordt de bezorgdheid inzake de problematiek van permanent wonen aangekaard. Deze bezorgdheid wordt gedeeld door het college van burgemeester en schepenen.*

In het advies van 22 juni 2009 van het college van burgemeester en schepenen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werden voorwaarden geformuleerd waarbij aan de aanvrager van de vergunning evenals aan de toekomstige eigenaars of huurders van weekendverblijven in het chaletpark een waarborg wordt opgelegd:

...

Overwegende dat bijgevolg het beroep kan worden ingewilligd onder de voorwaarden geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen, uitgezonderd de voorwaarde met betrekking tot de bankwaarborg.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep omdat de “*betekening (van de bestreden beslissing) aan de ... verzoekende partij gebeurde op 9 februari 2010 (zodat) het verzoekschrift ... ondertekend op 29 maart 2010, laattijdig ingediend*” is.

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 9 februari 2010 betekend aan de verzoekende partij, die beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 9 maart 2010.

Krachtens artikel 4.8.17 §2, eerste en tweede lid VCRO heeft de griffier van de Raad bij aangetekende brief van 18 maart 2010 aan de verzoekende partij gevraagd het verzoekschrift te regulariseren binnen een vervaltermijn van vijftien dagen.

De verzoekende partij heeft het verzoekschrift tijdig geregulariseerd met een op 29 maart 2010 ondertekende en bij aangetekende brief van 1 april 2010 verzonden verzoekschrift en dus wordt zij geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan (artikel 4.8.17, §2, derde lid VCRO): het beroep is dan ook tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, dat krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO als belanghebbende beroep kan instellen tegen de bestreden beslissing.

ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

Zoals gesteld in het besluit van de bestendige deputatie van 4 februari 2010, bevat het voorliggende dossier voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een vakantieverblijfspark van 4 ha onvoldoende gegevens inzake de oppervlakte van de te realiseren verhardingen en bebouwing en van de hieraan gerelateerde te nemen maatregelen voor de afvoer en/of buffering van hemelwater. Het dossier bevat ook geen aanstiplijst in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorziening, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater. Het dossier inzake ruimte voor water bevat onvoldoende gegevens en voldoet derhalve niet aan de wettelijke bepalingen van het decreet van 18 juli 2003.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

kan worden opgemerkt dat de verzoekende partij niet meer doet dan verwijzen naar een overweging in het bestreden besluit zelf, zonder zelf terzake een wettigheidskritiek te formuleren. Zij geeft m.a.w. niet aan op welke wijze volgens haar het aangehaalde decreet zou zijn geschonden.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

De gemeente geeft evenwel geenszins aan welke concrete gegevens naar haar oordeel ontbreken, noch welke wettelijke bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 naar haar oordeel zijn geschonden.

De gemeente verwijst voorts naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004. Deze verordening is evenwel in casu niet van toepassing.

...

merkt tevens op dat voor het opstellen van de aanvraag gebruik werd gemaakt van de aanstiplijst van in te dienen documenten, ter beschikking gesteld door de gemeente Hechtel-Eksel.

Overigens bevestigt het besluit van de Deputatie uitdrukkelijk: “Het dossier voldoet aan het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor terreinaanlegwerken”.

Het blijkt wel degelijk dat alle mogelijke gegevens zijn verstrekt inzake de aan te brengen verhardingen en de waterhuishouding.

...

Uit het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 22 juni 2009 (stuk 6) blijkt dat de waterhuishouding afdoende werd onderzocht en men van oordeel was dat zich in dit verband geen probleem stelde.

...

Hoewel het aan de gemeente staat concreet aan te geven waarin de niet-naleving bestaat, heeft [REDACTED] hiermee genoegzaam aangetoond dat aan alle wettelijke bepalingen wordt tegemoet gekomen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De uiteenzetting van de middelen is een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere procespartijen toelaat zich te verdedigen met betrekking tot de tegen de bestreden beslissing aangevoerde grieven én omdat het de Raad in staat stelt te onderzoeken of de grieven al dan niet gegrond zijn.

Een middel moet duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere procespartijen. Een onduidelijk middel kan wel worden aanvaard wanneer en zoals het door de verwerende partij en de tussenkomende partij wordt begrepen en/of in redelijkheid kan worden begrepen, want dan wordt het recht van verdediging van deze procespartijen niet geschaad.

De formulering van een middel, die de andere procespartijen niet verhindert om te repliceren, is immers niet onduidelijk.

Uit de repliek van de verwerende partij en van de tussenkomende partij blijkt dat beiden het betoog van de verzoekende partij begrepen hebben als een kritiek op de watertoets, zoals bepaald in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Uit de repliek van de verwerende partij en van de tussenkomende partij blijkt dat beiden de draagwijdte van het middel van de verzoekende partij begrepen hebben, zodat het betoog van de verzoekende partij in die mate een ontvankelijk middel bevat.

2.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB), waarbij de watertoets wordt ingevoerd, is op 24 november 2003 in werking getreden.

Artikel 8, §1, eerste lid van dit decreet, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt

“ ...

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 vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

...”

Het op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing geldend artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1, gemotiveerd moet zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

In het DIWB wordt het schadelijk effect als volgt gedefinieerd: *“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, §5 van het DIWB bepaalt uitdrukkelijk dat een stedenbouwkundige vergunning in ieder geval onderworpen wordt aan de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het DIWB, legt in artikel 2 aan de vergunningverlenende overheid een aantal verplichtingen op voor de toepassing van de watertoets, met name de wijze waarop het opleggen van voorwaarden, aanpassingen, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen in de praktijk moet gebeuren, meer bepaald aan de hand van beoordelingschema's, opgesomd in artikel 3 van het besluit van 20 juli 2006.

Slechts wanneer uit deze beoordelingschema's blijkt dat de watertoets positief is, kan, op voorwaarde van opname van dit besluit in de waterparagraaf (artikel 4, §1 van het besluit van 20 juli 2006), een vergunning verleend worden.

Uit het geheel van deze bepalingen volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd.

Voor zover er sprake zou zijn van een schadelijk effect, zoals bepaald in artikel 3, §2, 17° DIWB, van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, moet deze watertoets gebeuren aan de hand van de vermelde beoordelingsschema's.

3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing het volgende met betrekking tot de watertoets:

“ ...

Overwegende artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 het welke een zorgplicht oplegt inzake ruimte voor water, dat volgens de gegevens van het GIS Limburg het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied; dat het voorliggende dossier voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een vakantieverblijfpark van 4 ha. onvoldoende gegevens bevat inzake de oppervlakte van de te realiseren verhardingen en bebouwing en van de hieraan gerelateerde te nemen maatregelen voor de afvoer en/of buffering van hemelwater; dat het dossier ook geen aanstipijst bevat in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater; dat het dossier inzake ruimte voor water onvoldoende gegevens bevat en derhalve niet voldoet aan de wettelijke bepalingen van het decreet van 18 juli 2003;

...”

De decreetgever heeft het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk aan de watertoets onderworpen om preventief te kunnen onderzoeken of het project, in zijn geheel beschouwd, schadelijke effecten zou kunnen genereren, zoals bepaald in artikel 3, §2, 17° DIWB.

De verwerende partij holt de beginselen en de doelstellingen van de watertoets, en dus van het decreet integraal waterbeleid, uit door de bestreden vergunning, niettegenstaande haar eigen negatieve bevindingen met betrekking tot de watertoets, toch te verlenen.

De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat “*de aanvrager ... de voorstellen in de passende beoordeling rond beplanting, verlichting, geluid en waterhuishouding wel degelijk tot uitvoer (zal) brengen, zodat er geen significant negatieve effecten zijn op de Speciale Beschermingszone*” is daarenboven onvoldoende duidelijk om te kunnen afleiden of hiermee wordt tegemoetgekomen aan de in de overweging met betrekking tot de watertoets opgesomde bezwaren.

De bestreden beslissing schendt hierdoor artikel 8, §1, eerste lid en §5, eerste lid, 1° DIWB zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

Het middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet, omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het realiseren van omgevingswerken binnen verblijvenpark [REDACTED] op percelen gelegen te [REDACTED], en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS