

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0337  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0384/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Guido VOLCKAERT</b> 2. mevrouw <b>Margareta VERVLIET</b>  vertegenwoordigd door advocaat Laurens STORMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3110 Rotselaar, Echostraat 8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomen partij	de bvba <b>DE BLAUWMOLEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steven NYSTEN, Koen GEELEN en Sarah JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Brusselsesteenweg 62

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 februari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 30 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van de Blauwmolen op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Blauwmolenstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 143n en 145k.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 mei 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen partij met een beschikking van 15 juni 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1463 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 september 2017.

Advocaat Laurens STORMS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaten Steven NYSTEN en Sarah JACOBS voeren het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 17 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “nieuwe gevelbekleding & herinrichten interieur Blauwmolen” op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Blauwmolenstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 143n en 145k.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in recreatiegebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei 2015 tot en met 4 juni 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Watering De Molenbeek adviseert op 2 juni 2015 gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 2 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 2 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

*Het openbaar onderzoek liep van 6 mei 2015 tot en met 4 juni 2015.*

*Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren.*

*Er werd een schriftelijk bezwaar ingediend. Het werd tijdig ingediend, is ontvankelijk en bevat meerdere bezwaren. Ze werden als volgt gebundeld en behandeld:*

- 1) **Onduidelijkheid en tegenspraak tussen de beschrijvende tekst in de vergunningsaanvraag en het bijgevoegd bouwplan. De aanplakaffiche — Openbaar Onderzoek — van de gemeente Holsbeek vermeldt "Verbouwen van de Blauwmolen" en ter plaatse "Het verbouwen van een horecazaak". Het getoonde bouwplan draagt als titel "Nieuwe gevelbekleding en herinrichting interieur Blauwmolen".**

Er is inderdaad een verschil tussen beide teksten. Omdat het feitelijk een verbouwing betreft en niet enkel een herinrichting en de herinrichting bovendien niet vergunningsplichtig is, heeft het gemeentebestuur gekozen voor de term "Verbouwen" op de aanplakaffiche en de briefwisseling van het openbaar onderzoek. Met "De Blauwmolen" wordt de locatie meteen verduidelijkt op het bericht aan het gemeentehuis. Omdat ter plaatse de ligging niet meer geduid moet worden verwijst de aanplakking meteen naar de "horecazaak".

- 2) **In het laatste goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) wordt de site beperkt voor het gebruik tot visvijvers. De gemeente beschreef haar ontwikkelingsvisie voor de terreinen als volgt: "De visvijvers van Blauwmolen en Rode Broeck in de Wingevallei blijven op hun huidige schaal behouden [...] infrastructuur niet verder uitgebouwd [...] inherent verbonden aan de open ruimtestructuur [...] zo goed als mogelijk geïntegreerd in het landschap van de Wingevallei". Bovendien stelt het GRS verder: "Vanuit een verdere versterking van de natuurlijke structuur langs de beekvallei kunnen er bijkomende voorwaarden opgelegd worden om de visvijvers landschappelijk te integreren in het valleigebied (vb. aanplantingen met streekeigen groen). De activiteiten kunnen niet verder worden uitgebreid (hoofdactiviteit is vissen, er worden geen andere recreatieve functies toegelaten in deze zones)". Het voorgestelde project zou in strijd zijn met het GRS en de bijhorende beleidsvisie. Dat de zone op het bestemmingsplan onder 'dagrecreatie' gerekend wordt, zou niet relevant zijn.**

Het GRS werd opgemaakt in januari 2006, goedgekeurd door de gemeenteraad in april 2006 en goedgekeurd door de deputatie in juni 2006. In een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte spreekt de gemeente er haar ruimtelijke visie uit. Het structuurplan stuurt in het laatste deel aan op de opmaak van mogelijke uitvoeringsplannen en begeleidt bij de behandeling van aanvragen tot een planologisch attest. Het structuurplan vormt dus een handleiding bij de actualisatie van het bijna 40 jaar oude bestemmingsplan. De Raad Van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen stellen dat een GRS niet als weigeringsgrond kan gebruikt worden in het beslissen over vergunningsaanvragen. Bestemmingsvoorschriften en de toets op de goede ruimtelijke ordening vormen beiden wel weigeringsgronden en zijn in dit geval relevant.

- 3) **In het statistisch formulier vermeldt de code de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.**

De aanvraag en de mogelijkheid om rechten toe te kennen, beperken zich tot de plannen en nota's. Het aanvraagdossier bevat geen aanvraag tot de omvorming naar een meergezinswoning. Het statistisch formulier is een federale aangelegenheid volgend uit neutrale informatieverzamelende doelstellingen.

...

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen aan de Blauwmolenstraat. Het perceel is gedeeltelijk ingenomen door een oude woning met molen en een cafetaria die bij de verderop gelegen visvijvers hoort.

*De geplande werken omvatten vergunningsplichtige voorgevelwijzigingen die zullen gepaard gaan met het uitbreken van binnenmuren om een verbruiksruimte te vergroten en de binneninrichting te herschikken.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag voor het uitbreken van een dragende binnenmuur, en het wijzigen van de voorgevel, gebeurt met het oog op de heropwaardering van het gebouw met recreatieve toeristische horecafunctie.*

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

*Functionele inpasbaarheid*

*Het betreft de aanpassing van een vergund geachte woning.*

*Mobiliteitsimpact*

*Niet van toepassing.*

*Schaal*

*Er wordt niet ingegrepen op schaalaspecten.*

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De vergunningsplichtige handelingen houden geen verandering van de inplanting en van de perceelsinrichting in.*

*Visueel-vormelijke elementen*

*De vergunningsplichtige handelingen zijn visueel-vormelijk inpasbaar in de omgeving.*

*Cultuurhistorische aspecten*

*Niet van toepassing.*

*Het bodemreliëf*

*De vergunningsplichtige handelingen houden geen reliëfwijzigingen in.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*Niet van toepassing.*

*Watertoets*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Het voorliggende (bouw)project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er worden geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en er worden geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het waterbergend vermogen behouden blijft en dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening met buffercapaciteit, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.*

*Advies*

*Voorwaardelijk gunstig*

*Voorwaarden*

- De vergunning wordt alleen verleend voor de verbouwing van het bestaande gebouw. Een afzonderlijke vergunning is noodzakelijk voor de parkeerplaatsen (uit te voeren in grasdallen) en terrassen.
  - Zich te schikken naar de provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.
  - Al het afvalwater van de site te zuiveren in een IBA (individuele waterzuiveringsinstallatie) die geschikt is voor de aanwezige vuilvracht en voldoet aan de regels en kwaliteitseisen van het Vlaamse gewest.
  - De voorschriften vermeld in het advies van de brandweer over deze aanvraag, strikt uit te voeren.
  - Het perceel te beperken tot 6,5 m uit de as van de weg en de vrijgekomen strook grond gratis af te staan aan de gemeente voor opname in het openbaar domein, binnen de drie maanden nadat de gemeente hiertoe het eerste verzoek richt aan de eigenaar van het perceel.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 10 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

...

c) De beroeper kaart nog bepaalde elementen in de dossiersamenstelling aan, zoals onduidelijkheden over de wateroppervlaktes en watervolumes en de verplaatsing hiervan. Hier moet tegenover gesteld worden dat de plannen voldoende inzicht geven in wat exact gevraagd wordt en dat dergelijke details niet maken dat dit de beoordeling zou kunnen beïnvloeden. De vijvers behouden overduidelijk hun grootte-orde van vandaag. Anderzijds is het wel zo dat door de opdeling van de aanvraag onduidelijkheden in het leven worden geroepen. In de vergunning wordt gestipuleerd dat voor de bijgebouwen, de Finse piste, verharde paden of omheiningen, parkeerplaatsen en terrassen een afzonderlijke vergunning nodig is. De parkeerplaatsen komen wel zeer summier voor op het inplantingsplan voor de herprofilering van de vijvers, maar wordt niet vermeld als deel uitmakend van de voorliggende aanvraag.

Deze parkeerplaatsen zijn van essentieel belang in de totaliteit van de aanvraag. Het is niet wenselijk om een project toe te laten zonder de daarmee noodzakelijk samenhangende parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt de overheid gedwongen om enerzijds wel de inschatting te maken en zorgvuldig te handelen, maar anderzijds zich te beperken tot het aangevraagde. Uit wat volgt onder k) kan afgeleid worden dat het mobiliteitsaspect van de aanvraag en de parkeernood onvoldoende uitgewerkt is in de aanvraag, en niet overtuigend is, zodat het minstens voorbarig zou zijn om voor andere delen van de aanvraag al tot vergunnen over te gaan.

...

j) Fundamenteel in de voorliggende aanvraag is de strijdigheid met de beleidsopties die door de beroepers terecht wordt aangekaart. Waarbij in hoofdzaak naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt verwezen. Structuurplannen kunnen op zich geen beoordelingsgrond vormen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag (art. 2.1.2.§7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), maar er kan niet worden voorbijgegaan aan de afwegingen die aan de basis lagen voor de opties die binnen een structuurplan zijn genomen. Deze opties zijn een vertaling van algemene beleidstendenzen die het

structuurplan als document overstijgen. Art. 4.3.1 §2.2° van de VCRO bepaalt dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook de beleidsmatige ontwikkelingen mee in rekening kan brengen.

Hier is de planologische optie van de plaats 'recreatie'. Maar daarbij dient opgemerkt dat deze inkleuring duidelijk ingegeven werd door de bestaande toestand ter plaatse ten tijde van de opmaak van het gewestplan. Het betrokken dagrecreatiegebied ligt omsloten door een aaneenschakeling van bos- en natuurgebieden dat zich over een valleigebied uitstrekt over het grondgebied van Leuven, Holsbeek en Tielt-Winge over meer dan 10km. Het habitatrichtlijngebied dekt dit ook bijna volledig af. Gerelateerd aan de omgeving is het betrokken recreatiegebied dan ook een zeer ondergeschikte 'anomalie' in de natuurlijke morfologische continuïteit van de ruimte, en kan de inkleuring alleen verklaard worden vanuit het bieden van de nodige kansen tot behoud van de visvijvers.

In het structuurplan komt dan ook duidelijk naar voren dat er geen enkele toenemende dynamiek gewenst is voor deze site, wat volledig te verklaren is vanuit deze ligging binnen een grote aaneenschakeling van natuurkundige waardevolle gehelen. Het versterken van beekvalleien als groene structurerende aders voor de natuur en voor het landschap is een algemene beleidstendens op alle bestuursniveaus. Daarbij dient uitgegaan te worden van het principe dat alle ondergeschikte anderssoortige functies die zijn binnengedrongen in dit aaneengeschaald geheel storend zijn om deze beleidsdoelstelling optimaal waar te maken, en dat hieraan dan ook hooguit een kans tot bestendiging kan geboden worden, maar het nooit de bedoeling kan zijn om een versterking van deze functies door te voeren. De rechtszekerheid die geboden werd voor de visvijvers kunnen in deze bezwaarlijk verantwoorden dat er een nieuwe en hardere functie in de plaats komt.

Door nu een meer dynamische activiteit toe te staan geeft de gemeente aan af te stappen van deze beleidsopties, op het niveau van de gemeente, zonder daartoe een gefundeerde verantwoording aan te dragen en enkel te verwijzen naar de vraag die hiertoe bestaat. Daarbij wordt toch vooral de zaak benaderd als niet dermate hoogdynamisch dat het de natuurwaarden zou kunnen schenden, en wordt de nadruk gelegd op kleinere terreinreprenties die 'verzachtend' zullen zijn, ook deels tegenover de al bestaande toestand. Een planologisch initiatief wordt daartoe niet nodig geacht gezien de ligging binnen de gewestplanbestemming 'dagrecreatie', waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen laagdynamische of hoogdynamische recreatieve infrastructuur. Indien de uitbating herleid wordt naar een vijftal mensen die zich op het water bevinden, getrokken door een vrij lichte motor, en de vergelijking wordt gemaakt met een tiental vissers aan de randen van de vijvers, dan gaat deze vergelijking nog enigszins op, maar het is duidelijk dat een veel groter en luidruchtiger publiek wordt verwacht. Het meest zorgwekkende is de combinatie van de diverse activiteiten en de randanimatie die daarbij komt. Principieel is elke vergrote dynamiek hier ongepast. Het louter voldoen aan de planologische bestemming voor de plaats vermag niet om voorbij te gaan aan de verdere beoordelingsgronden van een goede ruimtelijke ordening.

k) Er kan ook niet worden voorbijgegaan aan de mobiliteitsproblematiek. Voortgaande op het document van de passende beoordeling (zie aanvraag kabelbaan) wordt uitgegaan van de bezoekersaantallen die gekend zijn bij de andere vergelijkbare inrichtingen, wat op zich een goed uitgangspunt is. Problematisch is echter dat voor de berekening van de parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het geraamde jaarlijkse bezoekersaantal (maximum 15000) gedeeld door het aantal openingsdagen (200), om afgerond naar beneden tot een parkeerbehoefte van 60-70 te komen, en vervolgens slechts 55 parkings schematisch in te tekenen op het plan.

Ook wordt geteld hoeveel sporters er tegelijk in het water kunnen zijn en hoeveel wissels er mogelijk zijn. Hierbij wordt echter geen enkele rekening gehouden met fluctuaties in het

aantal bezoekers inzake evenementen, weersomstandigheden, verlofperiodes enz... Bij 200 openingsdagen zit een lente- en herfstperiode inbegrepen. Wellicht zijn er dagen dat er door het slechte weer haast geen bezoekers zijn. Ook is geen rekening gehouden met de toeschouwers, noch met de mensen die zich in de 'zachtere' zone zullen bevinden in kajaks, roeiboten, vloten... Parkeervoorzieningen dienen zo uitgewerkt dat ze de piekmomenten moeten kunnen opvangen, niet volgens een theoretisch gemiddelde en dan nog sterk naar beneden afgerond.

De Blauwmolenstraat is een tweevaksbaan met aan beide zijden een fietspad en over grote lengte open grachten naast het fietspad, ongeschikt voor langsparkeren. Parkeren op de openbare weg zou hier voor ernstige problemen zorgen. Het voorzien van de nodige parkeerruimte op het eigen terrein zal anderzijds tot een grotere 'harde' inname van het terrein leiden die nog verder indruist tegen het kwetsbare karakter van de omgeving. Bovendien zijn de beschikbare stroken land tussen de vijvers zeer beperkt. In de marge kan nog worden opgemerkt dat enkele parkeerplaatsen rechtstreeks naar de weg zijn gericht, wat om veiligheidsredenen moet vermeden worden.

l) Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vereist dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen. Hier dienen de economische gevolgen, sociale gevolgen en de gevolgen voor het leefmilieu tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht. Op deze plek, temidden van kwetsbare gebieden, en ver van hardere functies, is deze draagkracht bijzonder klein, wat ook duidelijk begrepen werd bij het bepalen van het beleidsmatige toekomstperspectief voor de plaats. Het is niet gewaarborgd dat de druk die uitgaat van de inrichting, in het bijzonder wat betreft geluid en verkeersafwikkeling te beheersen valt tot op een niveau dat verzoenbaar is met de wenselijkheid om de natuurwaarden en landschappelijke waarden van de plaats niet enkel te vrijwaren maar ook te versterken. De werken aan de cafetaria met woning zelf zijn gering van omvang en hebben een verwaarloosbare impact, maar kunnen niet los hiervan bekeken worden.

### Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- uit de inkleuring van het gebied als recreatiegebied vloeide een rechtszekerheid voort voor de visvijvers, die een vreemd element vormden in een zeer uitgestrekt aaneengesloten natuurkundig geheel, maar waaruit geen rechten kunnen geput worden om een functie met een veel grotere dynamiek te gaan onderbrengen temidden van dit natuurlijk geheel;
- de aanvraag druist in tegen de algemene beleidsopties om de doorgroende beekvalleien in hun natuurkundige en landschappelijke waarde te versterken;
- de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen laat onmiskenbaar te wensen over en de inrichting volgens de reële parkeerbehoefte zal nog verder indruisen tegen het karakter van deze kwetsbare omgeving;
- de cafetaria met woonst staat in rechtstreekse relatie tot de geplande uitbouw van het watersportcentrum, zodat deze niet apart kan beoordeeld worden op de toelaatbaarheid.

...

Na de hoorzitting van 1 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 december 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

### 5.7 Beoordeling

a) De voorliggende aanvraag behelst enkel de werken aan de cafetaria en woonst, maar dient gekaderd te worden binnen een groter project voor de omvorming van een complex voor de vissport naar een watersportcomplex. Gezien dit cafetaria geen bestemming op zichzelf vormt en enkel en alleen in relatie staat tot de andere delen van het complex, kan niet anders dan de aanvraag in zijn geheel te beoordelen. Vanuit die optiek diende de beroeper dan ook terecht een beroepsschrift in dat betrekking heeft op het geheel, en niet op enkel op het gebouw. Een zorgvuldig handelen leidt er ook toe dat de onderstaande beoordeling handelt over het geheel van de aanvraag, ook al zitten niet al deze elementen vervat in de voorliggende aanvraag. De toelaatbaarheid van de overige delen is essentieel om de verbouwingen aan het gebouw aanvaardbaar te achten.

b) De beroeper stelt in eerste instantie dat de aanvraag diende behandeld te worden binnen de bijzondere procedure, en dit om reden dat de voorgestelde infrastructuur een bovenlokaal karakter zou hebben en als een werk van algemeen belang is voorgesteld. In deze dient opgemerkt te worden dat de aanvraag niet wordt ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon, noch als handelingen van algemeen belang worden voorgesteld. De werken dienen wel degelijk onverbloemd een privaat-commercieel doel, en de aanvraag gaat ook uit van een private ondernemer. Er is geen enkele aanleiding om de aanvraag aan de bijzondere procedure te onderwerpen. Er is geen bijzondere regeling voor aanvragen die een bovenlokaal karakter zouden hebben.

c) De beroeper kaart nog bepaalde elementen in de dossiersamenstelling aan, zoals onduidelijkheden over de wateroppervlaktes en watervolumes en de verplaatsing hiervan. Hier moet tegenover gesteld worden dat de plannen voldoende inzicht geven in wat exact gevraagd wordt en dat dergelijke details niet maken dat dit de beoordeling zou kunnen beïnvloeden. De vijvers behouden overduidelijk hun grootte-orde van vandaag. In de vergunning wordt gestipuleerd dat voor de bijgebouwen, de Finse piste, verharde paden of omheiningen, parkeerplaatsen en terrassen een afzonderlijke vergunning nodig is. De parkeerplaatsen komen wel voor op het inplantingsplan voor de herprofilering van de vijvers en kunnen mee beoordeeld worden in de voorliggende aanvraag. Inzake de overige installaties dient gesteld te worden dat het om zeer ondergeschikte inrichtingen en constructies gaat die niet wezenlijk de aanvraag zullen wijzigen of verzwaren. Het gaat eerder om complementaire ondergeschikte zaken, waarvan de aanvaardbaarheid binnen een aparte aanvraag kan geëvalueerd worden.

Verder wordt door de beroepers verwezen naar een belangrijke ‘fase 2’, met een jeugdhotel, waarover door de aanvragers wordt tegengeargumenteerd dat dit niet langer geambieerd wordt, tegen eerdere communicatie met instanties en burens in. Hierop kan niet worden vooruitgelopen. Het watersportcentrum kan volledig onafhankelijk van een dergelijke verblijfsinfrastructuur functioneren en het is pas wanneer er alsnog verdere stappen zouden worden genomen tot een dergelijke fase dat een tweede planologische en ruimtelijke beoordeling zich opdringt.

d) De beroeper stelt verder dat bepaalde voorwaarden die aan de vergunning werden verbonden niet door enig toedoen van de aanvrager kunnen gerealiseerd worden (art. 4.2.19 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Dit is inderdaad het geval voor wat betreft de voorwaarde dat een machtiging moet worden bekomen inzake de hertracering van de Losting. Hier is het echter zo dat de verlegging van de waterloop door de provincie zelf zal worden doorgevoerd en daartoe de procedure tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning lopende is. In dat geval is er geen machtiging nodig voor de aanvrager. De weergave van de verlegging op de plannen kan



dan ook slechts als een affirmatieve weergave van deze aanvraag gezien worden, zonder de aanvrager zelf hiervoor een vergunning behoeft. Bij een vergunning kan dit deel van de aanvraag dan ook uitgesloten worden uit de vergunning.

Verder zijn er aan de vergunning bij de gemeente voorwaarden verbonden die overbodig kunnen genoemd worden. Als voorwaarde is ondermeer gesteld dat de vergunning onder voorbehoud van de schending van zakelijke rechten wordt verleend (art. 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Ook wordt als voorwaarde gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning gekoppeld is met de milieuvergunning (art. 4.5.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). In feite gaat dit om wettelijke bepalingen die steeds van toepassing zijn, en niet het karakter hebben van een voorwaarde. Gezien de deputatie de aanvraag in zijn geheel onderzoekt is ze niet gebonden aan het overnemen van onwettige of overbodige voorwaarden.

e) In de rand zijn er nog bemerkingen van de beroeper aangaande de weergave van de perceelsstructuren en de onzekerheid of alles op eigen terrein gebeurt. In deze dient gesteld dat geschillen inzake perceelsgrenzen geen zaak is van een goede ruimtelijke ordening. Art. 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stipuleert dat een vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten en een zakelijk karakter heeft.

f) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een dagrecreatiegebied. Het heraanleggen van een bestaand visvijvercomplex voor de uitbating een watersportpark, met verbouwingen aan de bestaande woonst en cafetaria, beantwoordt aan de bestemmingsbepalingen voor een recreatiegebied.

g) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, aanliggend zijn er wel overstromingsgevoelige zones. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag voorziet in een interne verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

h) De aanvraag is gelegen binnen het vlakrelict 'Wingsebroeken-Molenbeek', volgens de Landschapsatlas. De Landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De atlas is een instrument voor de bescherming van landschappen en kan helpen met het inschatten van ruimtelijke ingrepen in het landschap. Hij biedt een basis voor een actief beleid inzake landschapszorg in verschillende domeinen, zoals landschapsbescherming, ruimtelijke planning, geïntegreerd plattelandsbeleid en milieubeleid.

De aanduiding als vlakrelict houdt echter op zich geen bescherming in. De Winge - Molenbeek - Wingebeekvallei is van ornithologisch belang, en er is sprake van

Mesolithische vondsten. Het is een uitgestrekt bosrijk gebied met aan de oevers van de Winge het middeleeuwse kasteel van Horst. De beschrijving van het relict gaat enkel in op andere deelgebieden binnen dit vlakrelict. Als beleidswenselijkheid is het volgende vernoemd:

'herwaardering van de beemden met hooilanden ten nadele van de populieraanplantingen'. Ter plaatse zijn er geen populieraanplantingen, noch ruimte voor hooiland, zodat binnen het voorliggende project geen beleidsoptie voortvloeit die kan geïntegreerd worden binnen de aanvraag.

i) Een aantal van de bezwaren die door de beroeper worden opgeworpen zijn van milieutechnische aard, en dan in het bijzonder vooral wat betreft mogelijke geluidsoverlast. Daarbij wordt gevreesd voor muziekboxen op de pylonen, muziek afkomstig uit de horecazaak - meer in het bijzonder ook bij feesten en stemgeluid van grote groepen mensen. De milieuaspecten van een aanvraag dienen in principe behandeld te worden binnen een aanvraag tot milieuvergunning. De voorliggende aanvraag valt onder de VLAREM-rubriek 32.8.2. waarbij de waterskidisciplines jetski en waterskiracing onder een klasse 2 valt, en de overige watersporten onder klasse 3. Het onderscheid lijkt te liggen bij het al- of niet gemotoriseerd zijn. Hier gebeurt het voorttrekken van de wake-boarders door een motorisch aangedreven kabel, maar geen verbrandingsmotor. De aanvrager geeft aan dat het geluid van een elektromotor van 45kW/h geluidsarm is en goed ingebouwd zodat er geen geluidsoverlast kan zijn. Metingen wijzen minder dan 35 decibels uit op een afstand van 30m, wat aanzienlijk veel minder is dan bv. het geluid van wagens op dezelfde afstand. De speelzone wordt aan de straatzijde voorzien om het geluid van kinderen weg te houden van het omliggend gebied.

Er kan aangenomen worden dat slechts een melding vereist is voor de voorliggende aanvraag. Het feit dat met een melding kan worden volstaan, maakt dat geen bijkomende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de exploitatie. Verder zijn algemeen geldende bepalingen inzake geluidsniveaus, die kunnen toegepast worden voor niet-permanente evenementen of bij het geluid afkomstig van hele grote groepen mensen. De gemeente stelt dat hiervoor de geëigende daartoe bestemde juridische instrumenten moeten worden aangewend (politionele bevoegdheid). Het is niet mogelijk om aan een stedenbouwkundige vergunning dergelijke exploitatiegebonden criteria te verbinden.

Niettemin kan gesteld dat de geluidsniveaus, temeer door weerkaatsing op het watervlak, en de kwetsbare omgeving (ook op ornitologisch vlak), een aandachtspunt moet zijn.

j) Fundamenteel in de voorliggende aanvraag is de strijdigheid met de beleidsopties die door de beroepers terecht wordt aangekaart. Waarbij in hoofdzaak naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt verwezen. Structuurplannen kunnen op zich geen beoordelingsgrond vormen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag (art. 2.1.2.§7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), Het structuurplan werd daarbij opgemaakt zonder kennis van alle opportuniteiten die zich zouden kunnen gaan voordoen voor de betrokken vijvers bij een beëindiging van de visclub-activiteiten. Er werd uitgegaan van een bestending van deze activiteit en een insteek gegeven naar het behoud van deze activiteit met een lage dynamiek. Door het stopzetten van de visclub is deze situatie door de feiten achterhaald. De bestemming van het gebied blijft recreatie.

In deze is het van belang om de dynamiek van de betrokken activiteit correct in te schatten en af te wegen tegenover de omgevingskarakteristieken. De druk die wordt uitgeoefend op de omgeving hangt samen met de omvang van de infrastructuur en het gebruik hiervan. In omvang wijzigt er nagenoeg niets, zodat de schaal en terreinbezetting van het project geen bezwaren oproepen. De impact van het gebruik van de constructies kan enkel ingeschat worden op basis van de gegevens die gekend zijn van gelijkaardige inrichtingen. Deze

*afweging maakte al eerder deel uit van voorbesprekingen. De beroeper toont daarbij aan dat de dynamiek laag kan worden ingeschat en door eigen toedoen beperkt kan blijven.*

*Cruciaal hierin is de uitslag van de passende beoordeling, gezien de druk op de omgeving in dit geval in hoofdorde de druk op de omgevende natuur inhoudt, vanwege de omsloten ligging in een natuurlijk geheel. Het komt dan ook het Agentschap Natuur en Bos toe om vanuit deze sectorale invalshoek in alle deskundigheid te oordelen of de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. In deze spitsste Natuur en Bos zich toe op de specifieke kenmerken van deze natuurlijke omgeving en de wijze waarop het onnatuurlijke gegeven van de visvijvers vandaag nauwer kan gaan aansluiten hierbij. Maatregelen inzake de oevers van de vijvers en ingroening van het terrein worden daarbij door ANB als afdoende geacht voor deze inpassing. Er kan worden aangenomen dat natuurlijke en landschappelijke integratie voldoende verzekerd zijn indien de voorwaarden die gesteld worden door ANB nageleefd worden. Deze kunnen aan de vergunning verbonden worden.*

*k) Er kan ook niet worden voorbijgegaan aan de mobiliteitsproblematiek. Voortgaande op het document van de passende beoordeling (zie aanvraag kabelbaan) wordt uitgegaan van de bezoekersaantallen die gekend zijn bij de andere vergelijkbare inrichtingen. Op het plan is weergegeven hoe de parking in zijn huidige omvang bewaard wordt, zijnde voor 55 wagens. Gezien de omvang van de horecazaak en het beperkt aantal mensen die tegelijk op het water de sport kunnen beoefenen, kan gesteld worden dat deze parking in verhouding staat tot een weinig dynamische activiteit die de behoefte van de horecazaak in combinatie met de watersporters en een beperkt aantal toeschouwers op kan vangen. De beschikbare parkeerruimte sluit uit dat meer grootschalige publiekstrekkende evenementen kunnen worden opgevangen, wat andere bijkomende overlast op de omliggende natuur en de nabijgelegen kernen zal vermijden.*

*In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het cultuurhistorisch aspect, zijnde de opname van de watermolen op de inventaris is geïntegreerd in de aanvraag door een behoud van de historische bebouwing. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een verwaarloosbare impact. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid veranderen nauwelijks en de constructies blijven sterk ondergeschikt aan het omvangrijke terrein. Voorwaarden i.v.m. de terreininrichting, aangebracht door de aanvrager zelf en de gemeente, kunnen de integratie in de omgeving verder waarborgen.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het recreatiegebied;*
- uit de passende beoordeling blijkt dat er een integratie kan bekomen worden in de omliggende natuurlijke structuur;*
- de functie kan als laagdynamisch geëvalueerd worden en passend op deze minder uitgeruste plaats tussen twee kernen in een natuurlijke omgeving;*
- er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein voor een laagdynamische recreatieve activiteit toe te laten;*

*...*

## **BESLUIT**

*...*

*2. De aanvraag ingediend door Theo Elsen, Nachtegalenstraat 86, 3210 Lubbeek inzake het verbouwen van de Blauwmolen, gelegen Blauwmolenstraat 16 te Holsbeek, kadastraal*

*bekend: afdeling 3, sectie E, perceelnummer 143n, 145k te vergunnen, met volgende voorwaarden:*

- *de herprofilering van de Losting wordt uit de vergunning gesloten, deze is vervat in een lopende parallelle vergunningsprocedure door de provincie;*
- *er mag geen verlichting geplaatst worden op het terrein, tenzij binnen een straal van 5m rond het hoofdgebouw (horecazaak en woning);*
- *de nog aanwezige elementen van de watermolen moeten minstens in hun huidige staat behouden blijven;*
- *het perceel wordt beperkt tot 6.5m uit de as van de weg, de vrijgekomen strook grond wordt gratis afgestaan aan de gemeente voor opname in het openbaar domein, binnen de drie maanden nadat de gemeente hiertoe het eerste verzoek richt aan de eigenaar van het perceel.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij na beroep van de verzoekende partijen op 17 december 2015 eveneens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herprofileren van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard cablebaan op hetzelfde domein. Hiertegen hebben de verzoekende partijen eveneens beroep aangetekend bij de Raad. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0373/SA.

#### **IV. VERZOEK TOT SAMENVOEGING**

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om het voorliggende beroep samen te voegen met beroep gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0373/SA. De tussenkommende partij verzet zich op de openbare zitting van 12 juli 2016 tegen dit verzoek.

De verwerende partij heeft beide aanvragen apart behandeld en twee bestreden beslissing afgeleverd, een voor de wakeboard kabelbaan en een voor de cafetaria.

Ondanks de samenhang tussen beide zaken vereist een efficiënte rechtsbedeling niet dat ze samengevoegd worden.

Het verzoek wordt afgewezen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen zich ertoe beperken te stellen dat de uitvoering van de aanvraag een “verzwarende” impact zal hebben op de ruimte zonder dat voldoende compenserende maatregelen worden genomen.

De verzoekende partij laat volgens de verwerende partij na om de waarschijnlijkheid aan te tonen van de vermeende hinder en nadelen die zij menen te ondervinden op gebied van de beleving van de natuur in hun omgeving en de invloed op hun eigendomsrecht. Het louter nabuurschap op zich kan niet volstaan om een belang te verschaffen bij de Raad. Ook wordt niet duidelijk welke hinder en nadelen de verzoekende partijen ondervinden waar zij ‘als natuurliefhebber’ opwerpen dat het behoud van de natuur in deze gebieden essentieel is voor een goede ruimtelijke ordening.

2.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen hun belang ontleen aan de andere vergunning verleend voor de herprofilering van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard kabelbaan. Op geen enkel moment gaan zij in op het daadwerkelijke voorwerp van de bestreden beslissing, namelijk het vergunnen van de renovatie van de Blauwmolen. Alleen al om die reden is het verzoekschrift onontvankelijk, omdat de aangehaalde persoonlijke nadelen en hinder in relatie moeten staan met de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partij stelt eveneens dat de door de verzoekende partijen aangevoerde algemeenheden niet volstaan. Het is duidelijk dat de percelen van de vergunningsaanvraag zich op enkele honderden meters van de woning van de verzoekende partijen bevinden. Er is ook een zone met bomen die een natuurlijke buffer vormen.

Een verbouwing heeft volgens de tussenkomenende partij geen impact op schaal of ruimtegebruik. Ook in het licht van het ruimere project met de kabelbaan is het onduidelijk waar de verzoekende partijen op doelen, omdat het hier enkel gaat om vijf pylonen op een ruime afstand van elkaar.

Een verbouwing van een cafetaria heeft ook geen impact op de mobiliteit en dit wordt ook niet aannemelijk gemaakt door de verzoekende partijen. De eigendom van de verzoekende partijen bevindt zich aan de achterzijde van het domein waar geen ingang is voorzien en geen bijkomend verkeer zal komen. De bezoekers van de recreatiezone hebben geen enkele reden om zich met de auto te begeven naar de woning van de verzoekende partijen. Slechts een beperkt aantal personen zullen tegelijk toegelaten worden om gebruik te maken van de activiteiten, zodat er geen sprake zal zijn van een grote toevloed van personen.

Dat de cafetaria in een moderner kleedje zal gestoken worden heeft volgens de tussenkomenende partij geen invloed op de geluidshinder. De cafetaria ligt nog op ruimere afstand van de woning van de verzoekende partijen dan de vijvers, die ertussen liggen. De verzoekende partijen kunnen volgens de tussenkomenende partij enkel opkomen tegen te verwachten overdreven hinder en verstoring van hun woonklimaat, wat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken.

De wakeboard kabelbaan wordt aangedreven met een geluidloze elektromotor. De geluidshinder kan niet worden aannemelijk gemaakt omdat de wakeboard kabelbaan slechts een vermogen van 45 kw/h heeft, zodat er geen geluidshinder is voor de verzoekende partijen die op een afstand van 400 m wonen. De tussenkomenende partij brengt een objectieve geluidsmeting van een vergelijkbare installatie bij om aan te tonen dat er van geluidshinder geen sprake kan zijn.

Visueel vanop enige afstand zal er niets veranderen aan het gebouw en de verzoekende partijen kunnen de cafetaria niet zien vanuit het woning.

Visuele hinder is niet mogelijk omdat de woning op zeer ruime afstand ligt en er zich een aanzienlijk groenscherm bevindt tussen het project en de woning van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij brengt foto's mee van het zicht in de richting van de woning van de verzoekende partijen en stelt dat de verzoekende partijen geen stukken bijbrengen van hun visuele hinder.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden aangevoerd ter staving van het belang. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient niet de belangen van een individu te behartigen maar het algemene belang in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Ook kunnen de verzoekende partijen geen persoonlijke rechten puren uit de natuur en de omgeving. Het project van de tussenkomende partij is er net om personen op een positieve wijze in aanraking te brengen met de natuurlijke buitenomgeving en de tussenkomende partij verwijst naar het fiat van het Agentschap voor Natuur en Bos en Natuurpunt en de passende beoordeling. De verzoekende partijen kunnen geen exclusiviteit claimen op de natuur in hun omgeving. Wat betreft de suggestie dat hun onroerend goed in waarde zal dalen, benadrukt de tussenkomende partij dat hun woning zonevreemd is en gelegen in natuurgebied, wat de ontwikkelingsmogelijkheden reeds ten zeerste beperkt.

De verzoekende partijen hebben geen enkel concreet en persoonlijk belang maar stellen in wezen een *actio popularis* in.

3.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 6 EVRM en artikel 9 van het Verdrag van Aarhus, die het recht op toegang tot de rechter verzekeren.

De verzoekende partijen stellen dat hun perceel gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied. De verzoekende partijen gingen er tot voor kort vanuit dat hun eigendom grensde aan het projectgebied maar dit wordt betwist door de tussenkomende partij. Het is de verzoekende partij niet duidelijk tot waar de eigendom van de tussenkomende partij precies loopt maar het al dan niet privaatrechtelijk aanpalend zijn van percelen is ruimtelijk gezien niet relevant.

Ook wijzen de verzoekende partijen op het feit dat zich op hun eigendom een natuurvijver bevindt die via de Winge fysiek verbonden is met de natuurvijvers in het gebied. De natuurvijvers zijn onderling communicerende vaten en er is niet onderzocht welke invloed de aftapping van water van de Winge naar de Blauwmolenvijvers zal hebben op de oevers en dus ook de natuurlijke perceelsgrens van het domein van de verzoekende partijen.

In de bestreden beslissing is niet onderzocht welk effect het vergunde watersportcentrum zal hebben op de fauna en flora op de eigendom van de verzoekende partijen. Ook vrezen de verzoekende partijen dat de recreanten zelf kunnen varen tot aan de woning en de tuin van de verzoekende partijen, hetgeen visueel hinderlijk is en een privacyprobleem met zich meebrengt.

De verzoekende partijen wijzen op de wetenschappelijke kennis die zij hebben over fauna en flora en stellen dat zij met lede ogen toezien hoe de overheden in dit dossier toelaten dat er onherroepelijke schade wordt toegebracht aan de natuur in hun leefomgeving, hetgeen hen persoonlijk raakt.

De verzoekende partijen wijzen ook op een klacht die zij hebben neergelegd tegen geluidsoverlast van een trouwfeest op de percelen van de tussenkomende partij.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft erkend dat de verzoekende partijen wel rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat er niet wordt geantwoord op de exceptie, met name dat de uiteenzetting van het belang niet in relatie staat met de verleende vergunning voor het verbouwen van de Blauwmolen.

De tussenkomende partij stelt verder dat het Verdrag van Aarhus geen bindende werking heeft en dat zowel het EVRM als het verdrag van Aarhus geenszins inhouden dat een wetgevende instantie geen voorwaarden en eisen kan opleggen om de toegang tot de rechter te regelen.

Een louter procedureel belang omdat het belang van de verzoekende partijen in de administratieve beroepsprocedure steeds erkend is geweest, kan niet worden aanvaard volgens de tussenkomende partij.

Voorts stelt de tussenkomende partij dat het perceel van de verzoekende partijen niet gelegen is in de onmiddellijke omgeving. Een louter nabuurschap is bovendien niet voldoende om hinder en nadelen aannemelijk te maken.

Het argument inzake de natuurvijver is onontvankelijk omdat het pas in de wederantwoordnota wordt opgeworpen. De omschrijving van het belang in het verzoekschrift is een niet-regulariseerbare vormvereiste. Bovendien is er geen fysieke verbinding tussen de natuurvijver van de verzoekende partijen en de vijvers horende bij het projectgebied. De verzoekende partijen maken volgens de tussenkomende partij het reëel risico op vervuiling en beschadiging niet aannemelijk.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen algemene passe-partout criteria aanwenden ter staving van hun belang, hetgeen niet kan dienen als staving van het concrete rechtens vereiste belang.

Ook het argument dat de verzoekende partijen enige wetenschappelijke kennis hebben over fauna en flora en beleidsvoering in dit verband, is manifest laattijdig opgeworpen. Bovendien draagt deze argumentatie volgens de tussenkomende partij niet bij om de belangenvereiste te bewijzen. De strijd van de verzoekende partijen om de exclusiviteit van de omliggende natuur maakt een *actio popularis* uit. Ook het argument inzake de geluidshinder in de nacht van 1 op 2 oktober 2016 is laattijdig en staat niet in oorzakelijk verband met de bestreden beslissing. Dit had verband met een trouwfeest, waarbij de politie tweemaal ter plaatse is geweest en stelde dat alles in orde was.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

2.

De verzoekende partijen kunnen zich, zoals de tussenkomenende partij stelt, niet louter beroepen op het belang dat aanvaard werd in de administratieve beroepsprocedure.

Er dient immers een onderscheid te worden gemaakt tussen het georganiseerd administratief beroep enerzijds en de jurisdictionele procedure voor de Raad anderzijds. Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad om de ontvankelijkheid van een ingediende vordering te beoordelen.

De verplichting om het belang van een verzoekende partij te aanvaarden louter omwille van het gegeven dat haar administratief beroep ontvankelijk werd verklaard, zou een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de bij hem ingediende beroepen. Het volstaat dus niet voor de verzoekende partijen om zich louter te beroepen op het gegeven dat hun administratief beroep ontvankelijk werd verklaard

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen hun belang enkel ontleen aan de andere vergunning die verleend werd, met name voor het herprofilen van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard kabelbaan.

Er moet echter vastgesteld worden dat de aanvragen samenhangen en dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing vrijwel identiek zijn in beide zaken. De cafetaria hangt onlosmakelijk samen met de uitbating van watersportbeoefening. Beide aanvragen kunnen niet los gezien worden van elkaar.

De verwerende partij heeft dan ook het project in zijn geheel beoordeeld.

De verwerende partij zegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag “dient gekaderd te worden binnen een groter project voor de omvorming van een complex voor de vissport naar een watersportcomplex”, dat “gezien de cafetaria geen bestemming op zichzelf vormt en enkel en alleen in relatie staat tot de andere delen van het complex” het niet anders kan dan de aanvraag in zijn geheel te beoordelen en dat het daarom terecht is dat de verzoekende partijen een beroepsschrift hebben ingediend dat betrekking heeft op het geheel en niet enkel op het gebouw van de cafetaria. De verwerende partij besluit dat “een zorgvuldig handelen” ertoe leidt dat de beoordeling in de bestreden beslissing “handelt over het geheel van de aanvraag, ook al zitten niet al deze elementen vevat in de voorliggende aanvraag” en dat “de toelaatbaarheid van de overige delen essentieel [is] om de verbouwingen aan het gebouw aanvaardbaar te achten”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt dezelfde redenering.

Ook in de passende beoordeling bij de aanvraag wordt de cafetaria mee opgenomen en is er sprake van een “beach house”.

In de bestreden beslissing wordt op het cultuurhistorisch aspect van de Blauwmolen verder ingegaan, maar op het overige is de beoordeling op het vlak van de goede ruimtelijke ordening gelijklopend met deze in de beslissing van de verwerende partij over de wakeboard kabelbaan.

Ook al werden er twee verschillende aanvragen ingediend, die elk hun eigen procedurele weg hebben afgelegd, toch doen de verzoekende partijen voldoende blijken van belang voor beide dossiers, ook al verwoorden zij hun uiteenzetting van het belang op dezelfde manier zowel voor de wakeboard kabelbaan als voor de verbouwing van de Blauwmolen.



4.

In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag een verzwarende impact zal hebben op de omgeving (o.a. op het vlak van schaal, ruimtegebruik, mobiliteit, geluidshinder en visuele hinder), waarvoor geen voldoende compenserende maatregelen worden genomen. De verzoekende partijen wijzen naar de verschillende adviezen en bezwaren, zoals het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen stellen dat zij als aanpalende eigenaars een evident belang hebben bij het instellen van het beroep. De verzoekende partijen stellen dat hun betrokkenheid bij de natuur een belangrijke drijfveer is bij de aankoop van hun eigendom en dat de natuur in de omgeving van hun onroerend goed een essentieel onderdeel uitmaakt van de manier waarop zij hun eigendom beleven. Doordat de bestreden beslissing toelaat dat er rechtstreeks wordt ingegrepen in die onmiddellijke omgeving heeft de bestreden beslissing in belangrijke mate ook een invloed op het eigendomsrecht van de verzoekende partijen die niet willen wonen in de buurt van een watersportcentrum en die met een dergelijke exploitatie op het naastgelegen terrein geen rekening dienden te houden bij de aankoop van hun onroerend goed.

Hoewel de woning van de verzoekende partijen gelegen is op een ruime afstand van de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft, en los van de vraag of de percelen van de verzoekende partijen effectief ruimtelijk grenst aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft of niet, kan niet ontkend worden dat de woning en de tuin van de verzoekende partijen zich wel degelijk in de omgeving van de aanvraag bevinden. Het persoonlijk karakter van de ingeroepen hinder en nadelen wordt voldoende aannemelijk gemaakt. De woning van de verzoekende partijen is ook de meest nabij gelegen woning bij het project.

Het feit dat, zoals de tussenkomenende partij stelt, er bomen en struiken staan waardoor er een visuele afscherming is van het terrein van de verzoekende partijen, doet geen afbreuk aan het feit dat er een kans op hinder en nadelen bestaat. Hetzelfde geldt voor het feit dat de woning van de verzoekende partijen niet gelegen is aan de Blauwmolenstraat, waar volgens de tussenkomenende partij al het verkeer naar het aangevraagde project zal passeren. De woning van de verzoekende partij is gelegen aan de parallelstraat met de Blauwmolenstraat, waardoor de kans op hinder en nadelen niet onbestaande is. Het bestaan van hinder en nadelen hoeft bovendien niet zeker te zijn.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. In het derde middel gaan de verzoekende partijen verder in op de mobiliteitshinder en gebrek aan parkeerruimte.

De verzoekende partijen maken naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij mobiliteitshinder, geluidshinder en visuele hinder kunnen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met het eerste, derde en vierde middel aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partijen antwoorden hier niet op in de wederantwoordnota.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. De Raad is enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift een middel te ontwikkelen dat deze “onregelmatigheid” van de bestreden beslissing aantoont.

Dit betekent dat de Raad in beginsel enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de verwerende partij houdende het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.

Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekken het eerste, derde en vierde middel, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Voorafgaand – belang bij de middelen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkommende partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de geformuleerde middelen tegen de beslissing inzake de verbouwing van de Blauwmolen. De middelen komen immers neer op een wettigheidskritiek tegen het watersportcomplex en niet de beperkte verbouwing van de Blauwmolen. Daarom kan zij de vernietiging van de bestreden beslissing niet tot gevolg hebben.

2.

De verzoekende partijen antwoorden hierop niet in hun wederantwoordnota.

#### *Beoordeling door de Raad*

Zoals hierboven onder punt B wordt uiteengezet, heeft zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij gesteld dat hun beoordeling “handelt over het geheel van de aanvraag, ook al zitten niet al deze elementen vervat in de voorliggende aanvraag” en dat “de toelaatbaarheid van de overige delen essentieel [is] om de verbouwingen aan het gebouw aanvaardbaar te achten”.

In de bestreden beslissing wordt op het cultuurhistorisch aspect van de Blauwmolen verder ingegaan, maar op het overige is de beoordeling op het vlak van de goede ruimtelijke ordening dezelfde als in de beslissing van de verwerende partij over de wakeboard kabelbaan.

Niets verhindert dat het tweede en derde middel, die handelen over het antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en over de mobiliteitshinder, gelijklopend zijn met de door de verzoekende partijen opgeworpen middelen in het dossier 1516/0373, aangezien de bestreden beslissing op dit punt ook gelijklopend is in beide dossiers. Het watersportcomplex is als geheel te beschouwen, met inbegrip van de verbouwing van de Blauwmolen. Het is dan ook evident dat mobiliteitshinder uit het gebruik van het watersportcomplex, dat zowel bestaat uit de sportrecreatiefaciliteiten als een cafetaria, in zijn geheel kan voortvloeien.

De verzoekende partijen hebben afdoende belang bij het tweede en derde middel.

## **VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### *Standpunt van de partijen*

#### **1.1**

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is voor wat de afwijking van het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft. De verzoekende partijen zetten uiteen dat een fundamentele reden waarom een ongunstig advies werd verleend erin bestaat dat de algemene beleidstendenzen (die het structuurplan als document overstijgen) zich verzetten tegen de verdere versterking van recreatieve activiteiten in het gebied. In het gebied in kwestie hoort een dergelijke recreatieve functie niet thuis en het is niets anders dan behoorlijk bestuur dat men dergelijke functies die door een anomalie in het verleden het gebied zijn kunnen “binnendringen” zo snel mogelijk doet verdwijnen zodat het gebied zo snel mogelijk volledig hersteld wordt in haar structurerende functies. Hoogstens kan een bestuur een “uitdoofbeleid” voeren, waarbij de binnengedrongen functies een bepaalde tijd worden gedoogd maar een versterking van een binnengedrongen functie is uit den boze. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarschuwt er met andere woorden ook voor dat men de aanvraag vooral moet beoordelen in functie van de bestaande toestand en niet zozeer in functie van het begrip “recreatie”.

De verwerende partij staart zich volgens de verzoekende partijen blind op de bestemming “recreatie” maar heeft geen oog voor de waarschuwing van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bestemming eigenlijk een binnengedrongen functie betreft die bij voorkeur zo snel mogelijk uit het gebied verdwijnt.

De verwerende partij doet volgens de verzoekende partijen het omgekeerde dan wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert, maar zonder motivering hieromtrent.

#### **1.2**

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1°VCRO, artikel 1.1.4 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet afdoende de toets aan de in de omgeving bestaande toestand heeft verricht. In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich tot vaagheden en stijlformules. Stellen dat er in omvang “nagenoeg niets” wijzigt, is onjuist en geen zorgvuldige inschatting van de feiten.

De verwerende partij stelt dat de impact op de onmiddellijke omgeving enkel kan ingeschat worden op basis van gegevens die gekend zijn van gelijkaardige inrichtingen, maar laat na om die gegevens aan te halen in haar beslissing, laat staan om ze te bespreken. De verwerende partij beperkt zich tot de stelling dat de afweging al eerder deel uitmaakte van voorbesprekingen en dat de beroeper aantoont dat de dynamiek laag kan worden ingeschat en door eigen toedoen beperkt kan blijven. Het louter verwijzen naar voorbesprekingen volstaat niet om te kunnen spreken van afdoende motivering.

Wat betreft de mobiliteitsimpact had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ernstige kritiek, onder andere omdat de voorziene parkeervoorzieningen te beperkt zijn in aantal en de inrichting ervan veiligheids- en mobiliteitsproblemen veroorzaakt. In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat er een mobiliteitsproblematiek bestaat, vervolgens minimaliseert zij het probleem en beperkt zij zich tot een vage en inhoudsloze motivering. Tot slot grijpt de verwerende partij het te beperkt aantal parkeerplaatsen aan als een oplossing om andere overlast te vermijden, omdat de beschikbare parkeerruimte uitsluit dat meer grootschalige publiekstrekkende evenementen kunnen worden opgevangen.

Het is volgens de verzoekende partijen onbegrijpelijk dat de verwerende partij die er zich duidelijk van bewust is dat er onvoldoende ruimte beschikbaar is om tegemoet te komen aan de normaal te verwachten mobiliteits- en parkeerbehoeften, toch een vergunning verleent voor het project. De aanvraag is manifest strijdig met de goede ruimtelijke ordening en de verwerende partij slaagt er niet in de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening afdoende te motiveren.

## 2.

### 2.1

De verwerende partij antwoordt voor wat betreft het tweede middel dat zij optreedt als een orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Het volstaat dat de verwerende partij duidelijk aangeeft in de bestreden beslissing door welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord. In punt 5.7 van de bestreden beslissing heeft de verwerende partij concreet, precies en zorgvuldig gemotiveerd om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van oordeel is dat de aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is. De motieven zijn voldoende duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent en bewezen door stukken in het administratief dossier en niet louter gemotiveerd door een loutere stijlformule. De beslissing is gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De verwerende partij heeft dus in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

### 2.2

Voor wat betreft het derde middel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partijen niets anders beogen dan een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag door de Raad. Het derde middel is dan ook integraal onontvankelijk volgens de verwerende partij.

De verwerende partij verwijst voor het overige naar punt 5.7 van de bestreden beslissing, waaruit duidelijk blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de verwerende partij de aanvraag voorwaardelijk vergunbaar acht.

De verwerende partij heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. De bestreden beslissing is gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn en de motieven zijn ook voldoende duidelijk en concreet. Er wordt niet louter gemotiveerd door een loutere stijlformule. Er is dus geen sprake van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of motiveringsplicht.

### 3.

#### 3.1

De tussenkomende partij voegt voor wat betreft het tweede middel hieraan nog toe dat de verwerende partij wel degelijk uitvoerig en inhoudelijk heeft geantwoord op de 'waarschuwing' van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De aangevraagde vorm van recreatie wordt in overweging genomen. Het is niet zo dat de verwerende partij elke vorm van recreatie ongeacht de impact ervan zou aanvaard hebben. De verwerende partij onderzocht ook de vraag betreffende de aangekaarte strijdigheid van de aanvraag met de beleidsopties en de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt verwezen naar de passende beoordeling en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Ook de in de omgeving bestaande toestand werd door de verwerende partij uitdrukkelijk betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in het motief maakt nog niet dat de motivering niet deugt. Tot slot dient de verwerende partij geen rekening te houden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

#### 3.2

Voor wat betreft het derde middel stelt de tussenkomende partij dat de Raad slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft. De verzoekende partijen tonen niet aan dat er sprake is van een kennelijk onredelijke beslissing van de verwerende partij. De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing werd gebaseerd op de passende beoordeling, het advies van het agentschap voor Natuur en Bos en de kwalificatie van de activiteit onder klasse 3, de minst hinderlijke activiteit met een laag dynamische impact. Deze beoordeling is niet kennelijk onredelijk. De verzoekende partijen maken een foutieve en selectieve lezing van de bestreden beslissing en knippen en plakken hieruit voor zover het hen uitkomt.

De verwerende partij gaat volgens de tussenkomende partij ook in op de mobiliteitsimpact, met uitdrukkelijke verwijzing naar de passende beoordeling waarin de parkeergelegenheid in functie van de te verwachten bezoekersaantallen wordt besproken. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen staat in verhouding tot de omvang van de horecazaak en het beperkt aantal mensen dat tegelijk op het water kan. De vereiste toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is dus gebeurd.

Volgens de tussenkomende partij gaan de verzoekende partijen uit van een hoogdynamische activiteit, terwijl bezwaarlijk nog langer kan ontkend worden dat de waterboard kabelbaan als laagdynamisch moet beschouwd worden.

### 4.

In haar wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen voor wat betreft het tweede middel niets toe aan hun betoog.

Voor wat betreft het derde middel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niets weerlegt van de concrete uiteenzetting in het verzoekschrift bijvoorbeeld wat betreft de "kromme" redenering in de bestreden beslissing dat het gebrek aan parkeerruimte geen probleem zou zijn maar net een "oplossing".

Verder stellen de verzoekende partijen dat ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigt dat op het gebied zich een hoge dynamiek zal manifesteren.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog in verband met het derde middel dat de verzoekende partijen de bewijslast trachten om te draaien. Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat de bestreden beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot hetzelfde besluit zou zijn gekomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen roepen samengevat in dat de verwerende partij niet afdoende heeft geantwoord op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en onder andere de mobiliteitshinder niet afdoende heeft onderzocht.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waartegen het administratief beroep is ingesteld.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het (in voorliggend dossier andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft inzake de mobiliteitsproblematiek gesteld dat het problematisch is om voor de berekening van de parkeerplaatsen uit te gaan van het “geraamde jaarlijkse bezoekersaantal (maximum 15000) gedeeld door het aantal openingsdagen (200), om afgerond naar beneden tot een parkeerbehoefte van 60-70 te komen, en vervolgens slechts 55 parkings schematisch in te tekenen op het plan”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat geteld wordt hoeveel sporters er tegelijk in het water kunnen zijn en hoeveel wissels er mogelijk zijn, maar dat er geen rekening wordt gehouden met “fluctuaties in het aantal bezoekers inzake evenementen, weersomstandigheden, verlofperiodes enz”. Er is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook “geen rekening gehouden met de toeschouwers, noch met de mensen die zich in de ‘zachtere’ zone zullen bevinden in kajaks, roeiboten, vloten...”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vindt dat parkeervoorzieningen zo uitgewerkt dienen te worden dat ze de piekmomenten kunnen opvangen en dus niet volgens een theoretisch gemiddelde en dan nog sterk naar beneden afgerond. Verder stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de Blauwmolenstraat ongeschikt is voor langsparkeren omdat dit een tweevaksbaan betreft “met aan beide zijden een fietspad en over grote lengte open grachten naast het fietspad” en dat “parkeren op de openbare weg zou hier voor ernstige problemen zorgen”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is ook niet akkoord met het voorzien van de nodige parkeerruimte op het eigen terrein omdat dit “verder indruist tegen het kwetsbare karakter van de omgeving”. De beschikbare stroken land tussen de vijvers zijn zeer beperkt. Bovendien zijn enkele parkeerplaatsen rechtstreeks naar de weg gericht wat om veiligheidsredenen moet vermeden worden.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zij kennis neemt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In verband met de mobiliteitsproblematiek verwijst de verwerende partij naar het document van de passende beoordeling waarbij wordt uitgegaan “van de bezoekersaantallen die gekend zijn bij vergelijkbare inrichtingen”. De parking wordt bewaard in zijn huidige omvang, met name voor 55 wagens. De verwerende partij besluit dat de parking in verhouding staat tot “een weinig dynamische activiteit” gezien “de omvang van de horecazaak en het beperkt aantal mensen die tegelijk op het water de sport kunnen beoefenen”. De verwerende partij stelt ook dat de beschikbare parking uitsluit “dat meer grootschalige publiekstrekkende evenementen kunnen worden opgevangen, wat andere bijkomende overlast op de omliggende natuur en de nabijgelegen kernen zal vermijden”.

3.

De aanvraag betreft volgens de bestreden beslissing verbouwingswerken aan een cafetaria en woonst, en moet gekaderd worden binnen een groter project voor “de omvorming van een complex voor de vissport naar een watersportcomplex”.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de mobiliteitsimpact afdoende is onderzocht, voornamelijk gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beroepsargumenten van de verzoekende partijen op dit punt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de parking in zijn huidige omvang wordt bewaard, zijnde voor 55 wagens. De verwerende partij verantwoordt evenwel niet afdoende dat het behoud van het bestaande aantal van 55 parkeerplaatsen volstaat gelet op de aard van het project waarbij een bestaande visvijver wordt omgevormd tot “watersportcentrum”.

De verwerende partij verwijst naar de passende beoordeling, waarin wordt gesteld:

“ ...

*Op basis van de cijfers van gelijkaardige parken Ter Hills Cable park in Limburg en Lakeside Paradise aan de kust. Jaarlijks wordt hier gemikt op een bezoekersaantal tussen de 10.000 en 15.000 bezoekers verdeelt over ongeveer 200 openingsdagen. Dit geeft gemiddeld bezoekers aantal rond de 70 per dag.*

...”

In de passende beoordeling wordt melding gemaakt van een nieuwe parking voor “ongeveer 60 wagens”.

Tevens wordt in de bestreden beslissing melding gemaakt van de “omvang” van de horecazaak, het “beperkt aantal mensen die tegelijk op het water de sport kunnen beoefenen” en “een beperkt aantal toeschouwers”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarschuwt echter dat niet mag uitgegaan worden van het “geraamde jaarlijkse bezoekersaantal”, omdat in de passende beoordeling het bezoekersaantal op jaarlijkse basis wordt gedeeld door 200 openingsdagen en dit dus een gemiddelde betreft, terwijl geen rekening wordt gehouden met “fluctuaties in het aantal bezoekers inzake evenementen, weersomstandigheden, verlofperiodes enz...”.

Hierover wordt niets gemotiveerd of onderzocht in de bestreden beslissing. Er wordt enkel verwezen naar de totale bezoekersaantallen bij andere vergelijkbare inrichtingen, maar niet over hoe deze bezoekersaantallen zich doorheen het jaar verhouden. De verwerende partij verduidelijkt dus niet afdoende waarom het volstaat om de bestaande parking van 55 wagens te behouden, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk stelt dat er rekening moet gehouden worden met drukker periodes en dat parkeervoorzieningen piekmomenten moeten kunnen opvangen.

Ook de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er meer bezoekers aanwezig zullen zijn op het domein omdat er ook mensen zich in de “zachtere” zone van het watersportcentrum zullen bevinden “in kajaks, roeiboten, vloten” wordt niet meegenomen in de beoordeling van de verwerende partij. Nochtans wordt in de passende beoordeling het volgende gesteld:

“ ...

*Daarnaast zullen de bezoekers ook kunnen kennismaken met andere water- en beachsporten zoals stand-up paddle boarden (SUP), kajakken, raften, beachvolleyballen, enz... . Alle activiteiten zijn voorzien op het water of op het vasteland, maar steeds in wel bepaalde, beheersbare en specifiek ingerichte zones: het hevige ‘wakeboarden’ op de vijver 1, de rustigere wateractiviteiten op de bestaande grote vijver, vijver 2, en de landactiviteiten op welbepaalde zones ten westen van het domein.*

...”



Het plaatsvinden van andere activiteiten naast het wakeboarden wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing. De invloed van deze andere activiteiten buiten het wakeboarden op het bezoekersaantal en de bijhorende parkeerproblematiek wordt, hoewel opgemerkt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet in de beoordeling van de mobiliteitsproblematiek betrokken door de verwerende partij.

De verwerende partij gaat ook niet in op het argument dat de Blauwmolenstraat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet geschikt is voor langsparkeren, maar beperkt zich tot de nietszeggende beoordeling dat, net omdat er “minder” parkeerruimte beschikbaar is, er geen “grootschalige publiekstrekkende evenementen” zullen worden georganiseerd, omdat hiervoor geen parkeerruimte is. Het blijkt nergens waarop de verwerende partij zich baseert voor deze redenering. De verwerende partij maakt niet duidelijk op welke manier kan worden uitgesloten dat er publiekstrekkende evenementen plaatsvinden die een grotere parkeerbehoefte vergen dan het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Dit is geen afdoende beoordeling van de potentiële mobiliteitshinder die een dergelijk watersportcentrum met zich kan meebrengen.

Tot slot wordt niets gezegd in de bestreden beslissing over de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat enkele parkeerplaatsen verkeersonveilig zijn omdat deze rechtstreeks naar de weg zijn gericht.

De motivering in de bestreden beslissing diende ook des te zorgvuldiger te gebeuren aangezien het college van burgemeester en schepenen had gewezen op de onmiskenbare mobiliteitsimpact en, hoewel de vergunning wel werd afgeleverd, gewezen had op het feit dat “de parkeerplaatsen en inrit op het plan (zijn) onvoldoende uitgewerkt om een leefbare mobiliteitsmetamorfose te garanderen”. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is er bovendien sprake van 60 parkeerplaatsen. Ook legt het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde op dat er voor de “parkeerplaatsen (uit te voeren in grasdallen)” een afzonderlijke vergunning nodig is.

De verzoekende partijen tonen afdoende aan dat de beoordeling van de verwerende partij op het vlak van de mobiliteitshinder, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is en onvoldoende gemotiveerd.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen en middelonderdelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE BLAUWMOLEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van de Blauwmolen op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Blauwmolenstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 143n en 145k.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 december 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO