

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1463
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0384/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Guido VOLCKAERT 2. mevrouw Margareta VERVLIET 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
Tussenkommende partij	de bvba DE BLAUWMOLEN vertegenwoordigd door advocaat Steven NYSTEN, 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 tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend 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 tussenkommende 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 tussenkommende partij met een beschikking van 15 juni 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 12 juli 2016.

Advocaat Laurens STORMS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Steven NYSTEN voert 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.

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:

“ ...

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet het wijzigen van de gevel van een horecazaak met woning.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een gebied voor dagrecreatie. Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn deze gebieden bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, zonder verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

Het ingediende project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

...

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 statisch 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 vernoemd 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 structurende 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 verantwoord worden 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 terreinrepressen 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. De verwerende partij beslist:

“
...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een watersportcentrum te realiseren voor hoofdzakelijk wakeboarden. Daarnaast is er een zone van een vijver in bosgebied waar roeien, kajakken, vlottenbouw enz... zou worden ingericht en is er sprake van een Finse piste. Deze elementen komen niet voor op het plan. Daartoe wordt een complex van visvijvers met bijhorend cafetaria en woonst gesaneerd. De aanvraag is opgedeeld in een aanvraag voor herprofilering van de vijvers en de installatie van de kabels enerzijds en de herinrichting van de cafetaria anderzijds. De beide aanvragen hangen functioneel volledig samen en maken een gemeenschappelijke beoordeling noodzakelijk. De voorliggende aanvraag betreft het tweede deel, zijnde de verbouwing van het cafetaria met woonst. De cafetaria is daarbij een laag volume met plat dak dat rondom de initiële woonst met twee bouwlagen en zadeldak werd opgericht.

Op de benedenverdieping wordt een functionele herindeling voorgesteld waarbij de delen van de bestaande woonst mee betrokken worden op het watersportcentrum, met ondermeer een bewakingslokaal en kleedkamers. De sanitaire cellen worden geherstructureerd, vergroot en gemoderniseerd. Op de verdieping worden de drie slaapkamers verbouwd tot een studio voor de conciërge. Rondom het complex wordt op de benedenverdieping een houten bekleding voor de cafetaria geplaatst. Op de verdieping wordt een nieuwe gevelsteen rondom het gebouw geplaatst die geschilderd zal worden in antraciet grijs. Daarbij worden een aantal gevelopeningen gewijzigd. Het dak wordt ook in antraciet grijze leien voorzien.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen aan de Blauwmolenstraat in Holsbeek, deelgemeente Nieuwrode, tegen de grens met de deelgemeente Kortrijk-Dutseel, gevormd door de waterloop 'de Winge'. De gemeentegrens paalt zuidelijk aan de vijvers. De Kleine Losting loopt centraal over het perceel tussen de vijvers en mondt onmiddellijk ten westen van de site uit in de Winge. De plaats zelf is gekend als de 'Blauwmolen', zijnde de historische site van een watermolen die al teruggaat naar de 17^{de} eeuw. De bebouwing van de molen is getransformeerd tot een woning met aanhorige horecaruimte vandaag, en is nog gekend als een puntrelict. Behalve de omkasting van de watermolen aan de kopgevel zijn er geen monumentale elementen meer aan de bebouwing. Aanliggend aan de bebouwing is een ruime parking aangelegd met kiezels, en de vijvers. De visvijvers zijn een uitbreiding op de vroeger al aangelegde molenvijver (spaarvijver, voor in drogere periodes).

Ten noorden van de site bevindt zich een weekendverblijfzone, op ca. 150m van het vijvercomplex en ca. 350m vanaf het clublokaal. In het noordoosten, op ca. 120m vanaf de vijvers en ca. 360m vanaf het clubhuis, is er nog een landbouwbedrijf. In het zuidoosten, langs de Molenbeek, op ca. 230m vanaf de vijvers en ca. 560m vanaf het clubhuis bevindt zich een kleine concentratie van drie zonevreemde woningen, ontstaan uit de site van de Heilige Geestmolen, eveneens een watermolen. Aan de overzijde van Blauwmolenstraat zijn er nog enkele kleinere vijvers met aanhorige constructies. Er is geen visuele relatie met de omliggende bebouwing, gezien de betrokken afstanden. De plaats vormt een open ruimte in een verder bosrijk valleigebied dat een kilometers lang groen lint vormt over de gemeentegrenzen met Leuven (Wilsede) en Tielt-Winge. De plaats is besloten en heeft een hoge natuurwaarde.

...

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 verrat 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 jeugdhoeel, waarover door de aanvragers wordt tegengeargumenteerd dat dit niet langer geambieerd wordt, tegen eerdere communicatie met instanties en bureaen 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 Loostring. 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 bezien 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 (politiezone 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 bestemming 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 spitste 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.*
- ...

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 Raad is echter van oordeel dat het verzoek tot samenvoeging slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkommende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende en de tussenkommende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen zijn zich ervan bewust dat de uitvoerbaarheid van vergunningen de regel is, en de schorsing ervan door een administratief rechtscollege de uitzondering. Zij menen echter dat in deze zaak voldoende redenen voorhanden zijn om de schorsing te bevelen. Twee elementen zijn daarbij van belang:

Objectief element: het kwestieuze terrein ligt in een precaire natuurlijke omgeving en indien de vergunning zou worden uitgevoerd, zal de natuur onherroepelijk en onherstelbaar aangetast worden.

Het ruimtelijk precair karakter van het gebied waarin het kwestieuze terrein is gelegen, komt in de passende beoordeling uitdrukkelijk en uitgebreid aan bod op de bladzijden 16 t.e.m. 19 (**Stuk 8**), waar onder andere het volgende staat geschreven:

"Geografisch valt de gemeente Holsbeek ongeveer samen met de zuid-westgrens van het Hageland. De typische Hagelandse heuvelruggen, afgewisseld met de Wingevallei bepalen het landschap. Belangrijke delen van de gemeente zijn waardevolle open ruimtegebieden (agrarisch, natuur of bos). De vallei van de Winge vormt een aaneengesloten lint van natuur-en bosgebieden doorheen de gemeente van oost naar west.(...)

De Wingevallei en het Chartreuzenbos werden in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG door een beslissing van de Vlaamse Regering van 04/05/2001 beschermd als habitatrictlijngebied (...)

De Wingevallei en delen van de Grote Losting werden aangeduid als GEN. Het oostelijke deel van de vijver behoort tot het VEN (...)

De Biologische Waarderingskaart (BWK) geeft een inventaris van het biologisch milieu van België weer. De Wingevallei: de ganse Wingevallei is een aaneenschakeling van waardevolle en zeer waardevolle percelen o.a. het Hof ter Winge (...), de Blauwmolen, (...)

De natuurlijke beplantingen zijn biologisch waardevol Het bosareaal in de ruime omgeving is beperkt. Om deze reden dient deze natuurlijke beplanting te worden beschermd. "(Stuk 8)

In de passende beoordeling wordt verder ook gesproken over het GNOP, het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, dat inderdaad - zoals de passende beoordeling zelf bevestigt - "naast de natuurwaarden ook de concrete maatregelen (beschrijft) die nodig zijn voor het behoud en de vergroting van deze waarden."

Het behouden van de natuur is in gebieden als deze werkelijk essentieel voor een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke context van het kwestieuze terrein noopt Uw Raad ertoe zich conservatief op te stellen:

- Indien de vergunning niet wordt opgeschort en later blijkt dat de vergunning onwettig is, dreigt een belangrijk stuk natuur en bos verloren te gaan.
- Indien de vergunning wordt opgeschort en later blijkt dat ze niet onwettig is, is er ruimtelijk gezien geen enkele schade berokkend.

Subjectief element: de vergunningverkrijgers hebben in het verleden (meermaals) aangegeven dat het hun bedoeling is om (na het verstrijken van de beroepstermijn die voor de huidige procedure geldt) zo snel mogelijk de werken aan te vatten. Er zijn ook documenten voorhanden die aantonen dat de vergunningverkrijgers onder (tijds)druk staan en ook bewust bezig zijn met de termijnen die lopen, waardoor het zeer plausibel is dat men de werken inderdaad spoedig zal aanvatten.

Zo schreven de heren Theo ELSSEN, Wiet VAN DER VEKEN en Tim ELSSEN in een eerste brief (die de verzoekende partijen ontvingen op **25 januari 2016**) onder andere het volgende:

'Zoals jullie reeds weten, ontvingen wij begin vorige week het positief advies van de bestendige deputatie. Concreet betekent dit dat we na een termijn van 45 dagen mogen starten met de opbouw van het project. (...)'(Stuk 9)

Op 31 januari 2016 kregen de verzoekende partijen bezoek van de vergunningverkrijgers, die van de verzoekende partijen wilden vernemen of ze al dan niet beroep zouden aantekenen. Ook op 4 februari 2016 was er een gelijkaardig contact op initiatief van de vergunningverkrijgers.

In een tweede brief (die de verzoekende partijen ontvingen op 8 februari 2016) schreef de heer Wiel VAN DER VEKEN uiteindelijk (onder andere) het volgende:

"Ik probeerde jullie enkele malen te bellen dit weekend maar ik kreeg steeds het antwoordapparaat. Vandaar dat ik nu deze brief nog heb geschreven omdat ik jullie graag nog enkele zaken wou verduidelijken zodat jullie een correct beeld hebben als jullie de beslissing nemen om al dan niet verder beroep aan te tekenen ...)

*Anderzijds heb ik mijn job als leerkracht stopgezet om dit nieuwe project te kunnen opstarten. Daarnaast heb ik ook mijn huis verkocht om zo over voldoende financiële middelen te kunnen beschikken om het domein mee te kunnen aankopen. Dit dreigt nu op een nachtmerrie uit te draaien indien jullie verder beroep blijven aantekenen want dan dreigt dit project nog een lange tijd stil te liggen. **Een tijd waar ik dus geen inkomen heb en dat kan ik mij spijtig genoeg niet veroorloven.** Ik dreig dus letterlijk op straat te belanden met mijn gezin. Jullie hypothekeerders hiermee dus mijn toekomst maar ook en vooral die van mijn kinderen."(Stuk 10)*

Omwille van de objectieve elementen in dit dossier (nl. de ruimtelijk precare aard van het kwetsieuze terrein die noopt tot een conservatieve benadering) en de subjectieve elementen in dit dossier (nl. de uitdrukkelijke verklaring van één van de vergunningverkrijgers dat hij zich niet kan veroorloven dat het project enige tijd zal stilliggen) tonen aan dat er sprake is van hoogdringendheid.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

" ...

In het verzoekschrift voert verzoekende partij een objectief element aan, zijnde de ligging in een zg. precare natuurlijke omgeving, en een subjectief element, nl. de bedoeling van de verzoekers om zo snel mogelijk met de werken te starten.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

De aangevoerde argumenten tonen geenszins aan dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

In tegendeel, de door verzoekende partij aangehaalde brieffragmenten tonen aan dat de aanvrager er van uit gaat dat wanneer verzoeker in beroep zou gaan tegen de bestreden beslissing, het project nog lange tijd zal stil liggen. Hiermee wordt dan ook niet aangetoond dat er van de zijde van de aanvrager een intentie zou zijn om de geplande werken aan te vatten in weerwil van een door verzoekende partij ingesteld beroep tot nietigverklaring. Uit de brieffragmenten blijkt daarentegen eerder dat de aanvrager niet van plan is om de werken aan te vatten in het geval verzoekende partij beroep zou aantekenen tegen de bestreden beslissing.

Ook de ligging van het perceel in zg. precare natuurlijke omgeving, volstaat niet om de hoogdringendheid van het verzoek tot schorsing aan te tonen. Dit gegeven op zich is geen

voldoende reden om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.
De hoogdringendheid is niet aangetoond.
...”

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

Objectief Element:

De Verzoekende partijen omschrijven dit als volgt: 'het kwetsieuze terrein ligt in een preciaire natuurlijke omgeving en indien de vergunning zou worden uitgevoerd zal de natuur onherroepelijk en onherstelbaar aangetast worden'.

Ook hier geldt dat de loutere verbouwing van een bestaande constructie niet de minste invloed heeft op de natuur. De Verzoekende partijen maken abstractie van het voorwerp van de bestreden beslissing!

Dit volstaat om het verzoek tot schorsing af te wijzen.

Vooreerst dient erop gewezen dat deze hoogdringendheid op geen enkele wijze in verband kan gebracht worden met het — weliswaar uiterst vage - persoonlijke nadeel dat de Verzoekende partijen menen te hebben.

Evident dienen de Verzoekende partijen minstens ook hun persoonlijk belang bij de schorsingsvordering aan te tonen, hetgeen zij zelfs niet proberen.

Bovendien is het quasi onbegrijpelijk dat de Verzoekende partijen het objectief element exclusief baseren op de Passende beoordeling die op initiatief van de Tussenkommende partij werd opgesteld, en dat concludeert als volgt (stuk 3):

Het project zal geen significante aantasting van de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatrichtlijngebied veroorzaken. Evenmin wordt er onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN veroorzaakt.

Dat de verzoekende partijen hierop dienen terug te vallen om te concluderen tot de hoogdringendheid is alleszeggend.

Natuurpunt afdeling Holsbeek gaat zelfs nog verder. Zij verklaart zich akkoord met de uitbouw van het wakeboardcentrum, onder andere [stuk 4]:

Omdat de natuurwaarde van vijvers en omgeving nu eerder beperkt is en er met het project op dat vlak een verbetering kan gerealiseerd worden.

De Verzoekende partijen brengen hoegenaamd geen concrete elementen aan, en blijven integendeel uiterst vaag en algemeen.

Welke schade zou aangebracht worden?

Aan welke aspecten van de natuur?

Hoezo onherroepelijk en onherstelbaar?

Niet de minste toelichting wordt dienaangaande gegeven.

Subjectief element

De Verzoekende partijen stellen dat het zeer plausibel is dat zal uitgevoerd worden ondanks het beroep.

Op zich is dat vanzelfsprekend geen element om te schorsen, dit aanvaarden zou voorbijgaan aan de principiële uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing. De uitzondering op deze uitvoerbaarheid kan bezwaarlijk gepuurd worden uit het voornemen om uit te voeren....

Ook wat het subjectief element betreft verdraaien de Verzoekende partijen de waarheid.

Er wordt verwezen naar een schrijven van de heer Wiet Van der Veken dd. 8 februari 2016, waaruit Verzoekende partijen afleiden dat het plausibel is dat de werken spoedig zullen worden aangevat.

*Dit blijkt geenszins uit de stukken die de Verzoekende Partijen bijbrengen.
Zo schrijft de heer Van der Veken letterlijk: Dit dreigt nu op een nachtmerrie uit te draaien indien jullie verder beroep blijven aantekenen want dan dreigt dit project nog een lange tijd stil te liggen.
Waar lezen de Verzoekende partijen dat toch zou uitgevoerd worden indien er een schorsing wordt uitgesproken? Het tegendeel blijkt.
Het verzoek tot schorsing is — naast onontvankelijk bij gebrek aan belang — ongegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat het terrein in een natuurlijke omgeving is gelegen en dat de natuur onherroepelijk en onherstelbaar zal worden aangetast. De verzoekende partijen citeren uit de passende beoordeling en stellen dat *“het behouden van de natuur in gebieden als deze werkelijk essentieel [is] voor een goede ruimtelijke ordening.”*

Volgens de verzoekende partijen is het de bedoeling van de tussenkomende partij om zo snel mogelijk met de uitvoering van de werken te starten. Zij verwijzen hiervoor naar twee brieven van de tussenkomende partij die zij ontvingen op 25 januari en 8 februari 2016.

3.

De aanvraag betreft het herinrichten van een bestaande cafetaria waarbij de delen van de bestaande woning mee betrokken worden voor de inrichting van het watersportcentrum. Op de verdieping worden de drie slaapkamers verbouwd tot een studio voor een conciërge, er worden een bewakingslokaal en kleedkamers voorzien, op de benedenverdieping wordt rond de cafetaria een houten bekleding aangebracht en op de verdieping wordt rond het gebouw een nieuwe gevelsteen geplaatst.

4.

Wanneer de verzoekende partijen verwijzen naar de twee brieven die zij ontvingen op 25 januari en 8 februari 2016 om de hoogdringendheid van hun vordering aan te tonen, stelt de Raad vast

dat verzoekende partijen selectief citeren uit deze brieven. De twee brieven werden voornamelijk opgesteld om meer duidelijkheid omtrent het project te bieden en om een overleg aan te gaan.

Uit deze brieven blijkt allerm minst dat de tussenk omende partij de intentie heeft om op korte termijn met de werken te starten. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet met goed gevolg naar deze twee brieven verwijzen om hun hoogdringendheid aan te tonen.

5.

De Raad stelt verder vast dat de verzoekende partijen geen enkel stuk bijbrengen waaruit een mogelijk persoonlijk nadelig gevolg blijkt.

De verzoekende partijen stellen dat de natuur onherstelbaar aangetast zal worden, maar zij beperken zich hierbij tot een bewering die in algemene zin geformuleerd is, zonder concrete en precieze gegevens aan te brengen over de natuurelementen die volgens hen onherstelbaar zouden worden geschaad en zonder te verduidelijken waaruit het persoonlijk karakter van dit nadelig gevolg bestaat. De voorliggende aanvraag betreft daarenboven de herinrichting van een bestaande cafetaria en woning zodat de rechtstreekse impact van de werken op de natuur enkel een beperkt karakter lijkt te kunnen hebben.

In zoverre de verzoekende partijen nog stellen dat *“het behouden van de natuur in gebieden als deze werkelijk essentieel [is] voor een goede ruimtelijke ordening”*, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen hiermee kritiek geven op de wettigheid van de bestreden beslissing. Dergelijke kritiek kan evenwel niet nuttig kunnen aangewend worden om in voorkomend geval de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

6.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat er concrete omstandigheden voorliggen die maken dat zij het resultaat van de procedure ten gronde niet zouden kunnen afwachten.

7.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 augustus 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO