

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0336  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0373/SA

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
Tussenkomenende 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 tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herprofilieren van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard cablebaan op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Blauwmolenstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 127a, 128, 129c, 137c, 141b, 142g, 142k, 143m, 143n, 145k.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende 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 tussenkomenende 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/1516/1462 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 “herprofilen van de vijvers aan de Blauwmolen en plaatsen van een ‘wakeboard cablebaan’” op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Blauwmolenstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 127a, 128, 129c, 137c, 141b, 142g, 142k, 143m, 143n, 145k.

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

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

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 20 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Watering De Molenbeek brengt op 2 juni 2015 het volgende ongunstig advies uit:

“...

*Overwegende dat de stroominrichtingen van de waterlopen ontbreken, dat niet kan vastgesteld worden dat de waterlopen ingetekend zijn op de wettelijke breedte, dat de afmetingen van de waterlopen niet aangeduid worden op het plan;*

*Overwegende dat de aanvraag constructies voorzien in de bouwvrije strook van 5 meter en derhalve noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken van de waterloop onmogelijk maken;*

*Overwegende dat er een strikt bouwverbod geldt op 5 m langs de oevers;*

*Overwegende dat er zich onder de “vijver” zo aangeduid op het plan een ingebuisde beek bevindt en dat deze niet vermeldt wordt op het plan;*

*Vastgesteld wordt dat een verlegging van de waterloop van 3<sup>e</sup> categorie genaamd Kleine Losting, wordt aangeduid op het plan en in de aanvraag hiervan geen melding wordt gemaakt;*

*Dat de Atlas der Waterlopen en de bijhorende beschrijvende tabel dient aangepast;*

*Dat de aanvraag derhalve ongunstig wordt geadviseerd;*

*...”*

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 3 juni 2015 gunstig en overweegt onder meer:

*“ ...*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma geen betekenisvolle aantasting impliceert voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Het Agentschap voor Natuur en Bos verklaart zich akkoord met de conclusies uit de passende beoordeling.*

*...*

*Het nieuwe watersportcentrum, gelegen in recreatiegebied op de bestemmingsplannen, is gelegen binnen de Wingevallei. Dit is een grote landschappelijke eenheid met een grote natuurwaarde. Het watersportcentrum heeft de bedoeling laagdynamisch te blijven en recreatie te koppelen aan natuureducatie.*

*...”*

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*

*...*

*Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren.*

*Er werden drie schriftelijke bezwaren ingediend. Alle bezwaarschriften werden tijdig ingediend, zijn ontvankelijk en bevatten meerdere bezwaren. Ze werden als volgt gebundeld en behandeld:*

- 1) **Het aanvraagdossier besteedt onvoldoende aandacht aan eigendomsrechten. De perceelsgrenzen zijn onvoldoende en/of onjuist aangeduid en bovendien staat een van de spanconstructies op de naastliggende grond van de bezwaarindiener. Het dossier doet inderdaad geen expliciete melding van vergunningsplichtige handelingen op een grond die buiten de volmacht van de aanvragers valt. Toch is dit het geval volgens het plan. Bovendien zijn de eigendomsgrenzen onduidelijk aangegeven en is de accuraatheid van de weergegeven ligging te betwisten bij afwezigheid van verwijzingen naar een officieel opmetingsplan. Daarom maakt het voorliggende verslag de strenge opmerking om naast het omgevingsrecht ook het eigendomsrecht steeds te respecteren.***
- 2) **Het recreatiegebied is omgeven door natuurgebied. Deze beschermde zone strekt zich uit over de ganse gemeente, van oost naar west, en is slechts uitzonderlijk doorsneden door een lokale weg of onderbroken door een andere zone, zoals wel hier, door recreatiegebied. De gronden werden voorheen gebruikt voor "zachte recreatie" zoals vissen, maar nu zou er van een sterke intensivering sprake zijn door de komst van een ander soort recreatie. De bestemming tot dagrecreatie is geen vrijgeleide voor alle vormen van recreatie. De voorgestelde vorm zorgt voor 'verstoring', versnippering en dus het verliezen van een natuurlijke verbindingsfunctie. Een andere bezwaarindiener verduidelijkt deze 'verstoring'***

**door te wijzen op de penibele habitatfunctie voor vogels.** De aangevraagde werken richten de gronden in voor activiteiten van dagrecreatie. De latere activiteiten vereisen een milieuvergunning volgens de VLAREM I bijlage, rubriek 32.8.3. De voorafgaande terreinaanlegwerken daarentegen vereisen een stedenbouwkundige vergunning, waarbij onder meer de inpasbaarheid getoetst wordt in een door groen omgeven recreatiegebied.

De omgeving maakt deel uit van het biologisch waardevolle Natura2000-gebied "De Wingevallei". Binnen dit gebied zijn classificaties gemaakt om verschillende habitats aan te duiden. In het oosten bevinden zich enkele percelen met voedselrijke zoomvormende ruigten of een regionaal belangrijk biotoop van moerasspirearuigte met graslandkenmerken, onder aanplant of met bosopslag. In het westen ligt lokaal een habitat voor sub-Atlantische en midden-Europese wintereikenbossen of eikenhaagbeukbossen. Deze locaties gelden als "biologisch zeer waardevol" in tegenstelling tot enkele andere percelen rondom de aanvraag welken beplant zijn met niet-streekeigen populieren. Het is niet duidelijk hoe ecologisch belangrijk de projectsite is voor de omliggende waardevolle habitats. Momenteel liggen er visvijvers op het project en de aanvraag behoudt ongeveer de oppervlakte aan water en de totale lengte aan oevers.

Naast strikt ecologische elementen is ook de gehele open ruimte belangrijk. Om het open landschap in de toekomst veilig te stellen wordt door de Vlaamse overheid onder meer een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) uitgetekend. Dit VEN situeert zich rondom het ganse projectgebied, met uitzondering van de noordelijke zijde. Belangrijke kwaliteiten voor een VEN-gebied zijn nestgelegenheid en samenhang. Een vogelrichtlijngebied is niet aanwezig. Het Agentschap Natuur en Bos werd om advies gevraagd en geeft gunstig advies voor de natuurlijke impactaspecten van de aanvraag. Niettemin is er daarnaast ook een milieubescherming door de stedenbouwkundige toets op de 'goede ruimtelijke ordening' waarbij aandacht gaat naar het natuurlijke onbebouwde karakter van het landschap, al dan niet biologisch waardevol. De Wingevallei is niet enkel biologisch waardevol maar heeft een onmiskenbare waardevolle functie in de gemeente en bij uitbreiding voor het Hageland. Uit onderzoek van het dossier en het terrein blijkt dat de omgevingskwaliteiten in de gehele Wingevallei niet direct aangetast worden door de geplande terreinaanlegwerken, op voorwaarde dat voldoende groenbuffer is voorzien rondom het gebouw en de parkeerplaatsen. Daarnaast is er indirect wel een zekere gevoelige impact te verwachten door de mobiliteit en de (geluids)hinderaspecten.

- 3) 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 1..3 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.

In 2006 had de gemeente ter hoogte van het project de visie om de toenmalige recreatievormen te behouden. Ze stelde daarbij inderdaad de doelstelling om de recreatie zoveel mogelijk in te kleden in het omringende landschap. Op de begeleidende kaarten van het GRS tekende de gemeente de zone wel al in als afzonderlijke entiteit, naast de groene longen ten oosten en ten westen ervan. De visie volgde uit regionale behoeften en ruimte-onderzoek, de toenmalige mogelijkheden voor het terrein, en uit de bekommernis om de landschappelijke en biologische waarden van de Wingevallei. De visie zag geen andere functies verenigbaar met het vissen. Tegelijk mocht recreatie de bestemmingszone niet verder inpalmen. Negen jaar later heerst nog steeds de bekommernis om het landschap. Intussen worden de visvijvers minder vaak gebruikt. Nieuwe kandidaat-gebruikers willen het terrein herinrichten voor watersport, zonder dat dit een bestemmingswijziging of uitbreiding inhoudt.

De nieuwe invulling van dagrecreatie - conform het gewestplan - kan mogelijks geïntegreerd worden in het landschap, net als de visvijvers. De schaal van de terreinaanlegwerken blijft tegenover de oorspronkelijke visvijvers dezelfde. Wel zijn de geplande spanconstructies 10 meter hoog en kunnen deze voor visuele verstoring zorgen indien het terrein niet ingekleed wordt met voldoende groenbeplanting. Verder zullen de terreinaanlegwerken ook een impact hebben op de mobiliteit en kunnen ze activiteiten uitlokken die milieuvergunningsplichtig zijn. Dit verslag doet enkel uitspraak over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen en bijhorende aspecten van de goede ruimtelijke ordening in artikel 4.3.1. lid 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor bijvoorbeeld de mobiliteitsimpact worden verderop opmerkingen gemaakt en voorwaarden gesteld.

**4) Een bezwaarindiener vreest geluidsoverlast, onrust en vervuiling, te meer omdat er ook nog sportdagen gepland worden en dat dit nog verder kan uitbreiden, De levenskwaliteit van de bewoners van naburige zonevrije woningen zou door de aanvraag aangetast worden wat op zijn beurt ook de waarde van de woningen schaadt.**

Geluidsoverlast is in Vlaanderen één van de belangrijkste vormen van hinder. Volgens het Schriftelijk Leefomgevingsonderzoek uit 2004 was in 2003 ongeveer 30% van de Vlamingen in een bepaalde mate gehinderd door geluid, waarvan ongeveer 10% ernstig. Omdat geluidshinder een bedreiging kan vormen voor de levenskwaliteit van sommige burgers, neemt de Vlaamse overheid vanuit haar milieubeleid maatregelen om de geluidsoverlast te beperken. Dit gebeurt door bijvoorbeeld het opstellen van geluidskaarten, vervolgd door actieplannen. Preventief werken is het allerbelangrijkst. De lokale ruimtelijke ordening krijgt hier een belangrijke rol in. De gemeenten waken erover dat er met de nodige aandacht een oplossing wordt gezocht voor de nood aan sommige geluidshinderlijke activiteiten. Geluidsgenererende projecten moeten ingepast worden op voldoende afstand van woningen en dit bovendien enkel waar dit op verantwoorde manier in het onbewoonde milieu past.

De buurtbewoners bevinden zich in het gebied voor kleinschalig wonen in de Hertstraat, op minimum 200 meter, en in een viertal zonevrije woningen op 200 tot 450 meter afstand. De hinder die te verwachten is komt van recreanten ter plaatse, mobiliteitsstromen en elektromotoren.

De mobiliteitsstromen blijven gelokaliseerd en wikkelen vlot af.

*De elektromotoren zijn een relatief stil alternatief voor motorboten die geweerd worden. Niettemin maakt de elektromotor nog steeds een onderscheidbaar geluid van 35 decibel (aldus producent ALTA Cableski nv) op een afstand van 30 meter. Maar dit geluidsniveau is relatief laag en komt volgens publicaties doorgaans overeen met het geluid in een bibliotheek. Ter vergelijking: rustig licht autoverkeer zorgt voor een geluid van ongeveer 50 decibel op een afstand van 30 meter. Dat is perceptueel 4x luider en fysisch 10x intenser.*

*Maar de elektromotoren vormen niet de enige geluidsproductie. Het achtergrondgeluid van de menigte is vermoedelijk cruciaal. Inderdaad, gevaar voor geluidshinder is er door de verwachte menigte van 50 à 80 watersportrecreanten, eerder dan door de stemmen van andere toeristisch-recreanten of passanten al kunnen ook deze stromen de ganse dag aanhouden. Het gevaar is er vooral indien er elektronisch of manueel met materiaal geluid gemaakt wordt. De uitbating zal daarom strikt gereguleerd worden met de daartoe bestemde juridische instrumenten. De hoeveelheid recreanten is alleszins beperkt door de omvang van het project. Zo kunnen er maximum zes mensen tegelijk aan de kabel voortgetrokken worden. De afstanden tot de woningen zijn groter, en de menigte kleiner, dan bij succesvolle en gewaardeerde recreatiedomeinen in de buurt, zoals de Warande in Rotselaar en het provinciaal domein in Kessel-Lo.*

*Vervuiling door zwerfafval kan door een verstandig terreinmanagement uitblijven.*

*Het vermoeden van een gebrek aan maatregelen kan geen weigeringsgrond vormen voor een vergunning.*

*Golfwerking wordt niet verwacht gezien de technische aard van de geplande infrastructuur.*

- 5) In het noordelijk deel wordt de scheiding tussen de visvijvers teniet gedaan. Oevers verdwijnen. In het zuidelijk deel wordt een eiland in het midden van de vijver niet meer getekend wat impliceert dat dit eiland verdwijnt. Nochtans ligt de oostelijke helft met een deel van het eiland buiten het gebied voor dagrecreatie, in natuurgebied en bovendien VEN-gebied. Ook de paadjes zouden recreanten en masse het natuurgebied kunnen insturen.**

*Alle aangevraagde terreinaanlegwerken en activiteiten dienen zich te houden binnen de zone voor dagrecreatie zoals die zone werd ingetekend op de bestemmingsplannen. Toegangen tot het natuurgebied kunnen enkel ingericht zijn volgens alle nodige beheersplannen. Momenteel is hier niks voor aangevraagd en kunnen er ook geen zakelijke rechten toe verleend worden. Ook de zuidelijke vijver kan slechts aangepast worden voor het westelijk gedeelte in dagrecreatiegebied. Het oostelijk gedeelte betreft een visvijver op wat tijdens het bestemmingsplan eveneens ruigte was. De gemeente legt de voorwaarde op om een boeienaanduiding of gevorderde constructie te voorzien die het recreatiegedeelte van de vijver afschermt van het gedeelte in natuurgebied.*

- 6) Het dossier bevat tegenstrijdige plannen, dubbelzinnigheden, onjuistheden en onvolledigheden. Een bezwaarindiener illustreert door de veranderlijke vijveromtrek op elk van de plannen aan te kaarten, of door de beknopte beschrijvingen over de aanwending van verderop gelegen wandelpaden en jaagpaden. De eigendomsgrenzen zijn onvolledig weergegeven.**

*Dit bezwaar is gegrond. Er duiken inderdaad verschillende onduidelijkheden op in het dossier. De terrassen en parkeerplaatsen worden in de motivatiebundel geheel anders ingeplant dan op de eigenlijke plannen zelf. De eigendomsgrenzen zijn summier weergegeven. De verlegging van de waterloop Losting staat getekend en is een onvermelde verwijzing naar een later ingrijpen van de provinciale overheid. Er is weinig tot geen informatie over de omgang met de vijverdiepte, de aard van de oevers en de bestemming van het 'eiland' van de zuidelijke vijver. Wel moet opgemerkt dat sommige onvolledigheden volgen uit de complexe situatie ter plaatse. Het zuidelijk eiland is bijvoorbeeld geen eiland maar wel een begroeide wal in het water. Deze wal is geheel*

*kunstmatig aangelegd en ligt voor de helft zoals eerder gemeld - in natuurgebied. Zoals de motivatienota aangeeft wordt er toch nergens aan de wal geraakt.*

**7) Volgens een bezwaarindier ontbreekt een milieueffectrapport (MER) en is dit wel vereist voor de aanvraag.**

*De wettekst ter zake is het MER-besluit (2004) van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Projecten zoals in voorliggend dossier zijn niet opgenomen onder rubriek 12 'toerisme en recreatie' in de bijlage met de lijst van MER-plichtige projecten.*

...

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Met de aanvraag wordt een zone voor dagrecreatie aangewend. De bestaande visvijvers ontstonden in de jaren 1970 zonder enige landschappelijke integratie in het omliggende landschap. De aanvraag kleedt de vijvers in en vormt om tot een aantrekkelijk watersportcentrum. Deze omvorming kan op voorwaarde dat een sterk antwoord wordt geboden op elk van de mogelijke knelpunten, met bijzondere aandacht voor de mobiliteit, de landschappelijke integratie, de biologische waarde en de mogelijke hinder voor buurtbewoners. Met de aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening is ook de gelijktijdige aanvraag voor de renovatie van de cafetaria van groot belang. De site wordt hierdoor nog meer een aantrekkingspool, wat een grotere impact geeft op mobiliteit- en hinderaspecten. Door de aanzienlijke oppervlakte volgde ook een openbaar onderzoek. De verwerking van de bezwaren uit het openbaar onderzoek leidden tot meerdere voorwaarden waaraan het nieuwe project dient te voldoen. Deze voorwaarden zijn stedenbouwkundig en burgerrechtelijk van aard.*

*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 inrichting van een terrein voor recreatieve visvangst, tot een zone voor verschillende vormen van waterrecreatie. Deze omvorming is in overeenstemming met het gewestplan. Het plan bestemt de locatie tot de enige recreatiezone op grondgebied van Holsbeek.*

*Mobiliteitsimpact*

*De mobiliteitsimpact is onmiskenbaar. De recreanten en bezoekers van het bijhorende cafetariaproject zullen voor bijkomend verkeer zorgen. De Blauwmolenstraat heeft een zekere capaciteit en wikkelt verkeer relatief vlot af naar de autosnelweg E314 of naar de rijksweg N223. Vooral de plaatselijke mobiliteit verdient aandacht. Momenteel zijn de parkeerplaatsen en inrit op het plan onvoldoende uitgewerkt om een leefbare mobiliteitsmetamorfose te garanderen. De inspanningen beperken zich tot een vermelding van 60 parkeerplaatsen.*

*Schaal*

*De schaal van de visvijvers wordt hernomen. De wateroppervlakte blijft in dezelfde grootteorde — volgens een nota iets groter, terwijl een berekening voor beide vijvers een verkleining voorspelt —. De diepte blijft op 1 meter, althans volgens de terreinprofielen. Deze profielen lijken onrealistisch door het verloop. Deze aanvraag heeft alleszins geen betrekking op een verdieping van de vijvers.*

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De bestaande visvijvers worden opnieuw ingedeeld uit praktische overwegingen. Een neveneffect is dat het landschap er minder artificieel zal uitzien en zo meer zal aansluiten op het omringende beschermde landschap.*

*Visueel-vormelijke elementen*

*De pilonen hebben een maximale hoogte van 10,8m en maken onlosmakelijk deel uit van het project. Visueel ontleemt dit niet het zicht maar kan dit toch een storend element vormen. Daarom wordt het terrein ingekleed met beplanting. Bestaande beplanting wordt vervangen door streekeigen beplanting. De betonnen oevers zouden volgens een opmerking vervangen worden door een rietkraag, maar de profielen geven hier weinig blijk van.*

#### *Cultuurhistorische aspecten*

*De aanvraag werd afgewogen ten aanzien van het naastgelegen gelijktijdige project rond de Blauwmolen. De erfgoedwaarde is beperkt en de molen wordt behouden. Bovendien tasten de vijverwerken de molen niet aan.*

#### *Het bodemreliëf*

*Er worden geen reliëfwijzigingen voorzien, op de herprofilering van de vijvers na. Er zou netto geen grond aangevoerd of afgevoerd moeten worden. Het maaiveld wordt niet verhoogd, op het te creëren eiland na. Dit eiland zal niettemin een beperkte hoogte aanhouden.*

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

*Voor projecten waarvoor zowel een milieu- als stedenbouwkundige vergunning vereist is, geldt de koppeling tussen beide vergunningen. Die koppeling vraagt niet noodzakelijk een gelijktijdige indiening. De koppeling moet de aanvrager er wel voor behoeden om te starten met bouwen of exploiteren zolang dat beide vergunningen nog niet zijn toegekend. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt dat indien een stedenbouwkundige vergunning is verleend, deze is geschorst tot zolang er geen milieuvergunning is verleend. Ook de stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege op de dag dat de daaraan gekoppelde milieuvergunning definitief is geweigerd.*

#### *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 deels in niet-overstromingsgevoelig gebied, en in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, direct aangrenzend aan effectief overstromingsgevoelig gebied. Op piekmomenten met een recurrentietijd van ruimweg 5 jaar, is te verwachten dat de grondwatertafel dermate gestegen is dat de zone onbruikbaar is voor de normale bedrijfsvoering. Voorliggend project werd besproken en opgesteld in nauw overleg met de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. 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 herprofilering van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard kabelbaan, niet voor de plaatsing van bijgebouwen (bergingen) noch voor andere werken rond de vijvers en het gebouw. Een afzonderlijke vergunning is noodzakelijk voor de bijgebouwen, Finse piste, eventuele verharde paden of omheiningen, parkeerplaatsen (uit te voeren in grasdallen) en terrassen.*
- *Deze vergunning kan slechts uitgevoerd worden na het bekomen van een milieuvergunning voor de uitbating van de site.*
- *Deze vergunning kan slechts uitgevoerd worden nadat de provincie de voorziene verlegging van de geklasseerde waterloop heeft uitgevoerd.*
- *De constructievrije 5-meter brede bufferzone langs de geklasseerde waterlopen te respecteren.*
- *Het maaiveld te behouden en te vrijwaren van permanente ophogingen of uitgravingen, buiten de wijzigingen aan de vijvers zoals voorzien in deze vergunning. De wal (eiland) in vijver twee dient behouden te blijven.*
- *Het gedeelte van de zuidelijke vijver dat buiten het recreatiegebied ligt, mag niet gebruikt worden voor recreatie en dient om dit duidelijk te maken aan de bezoekers, afgebakend te worden met een boeienlijn of gelijkwaardig. Door een versterkte, meer natuurlijke beplanting en een toegangspoortje wordt rond de oostzijde van de zuidelijke vijver het gebruik van de oevers voor recreatieve activiteiten andere dan wandelen, onmogelijk gemaakt of minstens ontraden.*
- *De inkleding van het terrein uit te voeren met streekeigen beplanting.*
- *De betonnen vijverranden te verwijderen en de oevers aan te leggen met rietkragen en andere aangepaste waterplanten. Deze zachte oeverzones mogen niet gebruikt worden om in het water te gaan of uit het water te komen.*
- *Het bestaande kunstmatige visbestand op de noordelijke vijver samen met voedselrijk slib te verwijderen zodat een natuurlijke ontwikkeling in de richting van Natura 2000 habitat 3150 kan plaatsvinden.*
- *Het terrein door de plaatsing van vuilbakken of dergelijke, voldoende te behoeden voor zwerfafval en vervuiling.*
- *Geen verlichting op het terrein te plaatsen, tenzij in de onmiddellijke omgeving (5 m) van het hoofdgebouw (horecazaak met woning).*
- *Zich te schikken naar het burgerlijk wetboek m.b.t. eigendomsrechten. De plannen kunnen niet uitgevoerd worden zonder alle nodige toestemming van de gerechtigde volmachthebbers op de percelen.*
- *Zich te schikken naar de provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwater.*
- *Alle rechten betreffende het gebruik van de sluizen af te staan aan de gemeente. De sluis op de Winge en de andere sluizen, pompen of constructies die het peil van de geklasseerde waterlopen beïnvloeden, mogen door de uitbaters van de site slechts gebruikt worden in overeenstemming met de instructies van de burgemeester of zijn gemachtigde.*
- *De nog aanwezige elementen van de watermolen minstens in hun huidige staat te behouden.*
- *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:

“ ...

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. 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), 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 beleidsalternatieven, 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 terreininterventies 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 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 opendagen (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 op 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 opendagen 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.

...

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 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 handeling van algemeen belang wordt 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.

b) De beroepsindiener 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.*

*c) 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 Loding. 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 onder meer 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.*

*d) 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 te worden dat geschillen inzake perceelsgrenzen geen zaak zijn 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.*

*e) 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 overgrote gedeelte van het goed gelegen in een recreatiegebied. Het heraanleggen van een bestaand visvijvercomplex voor de uitbating van een watersportpark beantwoordt aan de bestemmingsbepalingen voor een recreatiegebied.*

*Een deel van de zuidelijke vijver ligt in bosgebied. Hier voorziet de aanvrager in zachtere vormen van recreatie zoals roeien, kajakken, vlottenbouw... Deze activiteiten stroken niet met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats. De gemeente sloot dit gebruik van de vijver dan ook terecht uit de vergunning, met de verplichting deze zone af te sluiten. Deze voorwaarde kan hernomen worden bij een vergunning door de deputatie.*

*f) 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. Aan het bergend vermogen van de vijvers wijzigt niets. De tussenliggende waterloop zal naar aanleiding van de herprofilering van de vijvers meer naar zijn natuurlijke staat hersteld worden met een meer bochtig verloop, zodat dit een vertragend effect heeft op het water. Dit is gunstig voor de watersystemen. De dienst Waterlopen van de provincie is betrokken bij deze hermeandering. Verder beperkt dit deel van de aanvraag zich tot de vijvers en zijn er geen bijkomende constructies of gebouwen die het kombergend vermogen van de plaats zullen verminderen.*

*g) 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 - Wingsebeekvallei 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 beleids optie voortvloeit die kan geïntegreerd worden binnen de aanvraag.*

*h) De aanvrager ging over tot een passende beoordeling. Een passende beoordeling is een schriftelijk verslag dat aan de hand van gemotiveerde argumenten uitlegt waarom de habitattypes, soorten en de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone al dan niet kunnen worden aangetast door een bepaalde activiteit. In voorliggend geval is een deel van de site in een VEN-gebied gelegen en een habitatrichtlijngebied. Voor dit deel is zeer zachte recreatie gepland (vlotten, roeien, kajakken). Voor het overige is de site ook met de meer intensieve delen omgeven door kwetsbare gebieden.*

*In beginsel vallen alle vergunningsplichtige activiteiten, die een betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone onder het toepassingsgebied van een passende beoordeling (art.6 van de Habitatrichtlijn en artikel 36ter van het Natuurdecreet). De initiatiefnemer heeft de plicht om een passende beoordeling te maken. De inschatting van een mogelijke aantasting wordt uitgevoerd in*

overleg met het Agentschap voor Natuur en Bos. De initiatiefnemer van de activiteit, het plan of programma reikt informatie zodanig aan dat een inhoudelijke screening kan worden uitgevoerd. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaf, onderbouwd door de aangereikte informatie van de aanvrager, een gunstig advies. Daarbij werden een aantal inrichtings- en onderhoudsmaatregelen voorgesteld die door de gemeente vertaald werden naar voorwaarden bij de vergunning.

i) Bij de aanvraag werd geen project-MER gevoegd, geen ontheffingsbesluit of evenmin een screening. De beroeper stelt dat de MER-plicht onvoldoende onderzocht is. In de bijlage II van het MER-besluit, onder de rubriek 12, komen 'kabelspoorwegen' met een terreinoppervlakte van meer dan 5 ha voor. Onder de bijlage III komen deze kleiner dan 5 ha voor. Het terrein is groter dan 5ha. In de bijlage II worden de werken weergegeven waarvoor een project-MER of ontheffing hiertoe vereist is (bijlage III omvat de screeningsplichtige projecten).

De vraag stelt zich of de betrokken kabelbaan kan beschouwd worden als een 'kabelspoorweg', gezien er geen sprake is van een spoorweg, wel van bekabeling. Een handleiding van de dienst MER (1 april 2015) verwijst naar de Europese regelgeving waarvan deze bijlages zijn afgeleid en waarin sprake is van 'kabelbanen'. Onder deze 'kabelbanen' valt volgens deze handleiding ook kabelwaterski. Ook andere ski-infrastructuur waar geen sporen aan te pas komen zijn opgenomen.

Daar moet echter tegenover gesteld worden dat de betrokken wakeboard-kabelbaan dermate kleinschalig is, met lichte motoren dat ze zelfs niet onder de milieuvergunningsplicht valt. Het is duidelijk dat de betrokken infrastructuur niet binnen de geest valt van wat hier bedoeld wordt. De handleiding vormt hierbij dan wel een richtlijn, maar genereert geen bindende of verordenende voorschriften. De bestaande Europese richtlijnen (1985, 2011) maken deze vergaande interpretatie rond kabelbanen niet. Er zijn onvoldoende elementen om te besluiten dat de opmaak van een project-MER (of vraag tot ontheffing daartoe) aan de orde is.

j) 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 vallen, 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 (politiebele bevoegdheid). Het is niet mogelijk om aan een stedenbouwkundige

vergunning dergelijke exploitatiegebonden criteria te verbinden. Niettemin kan gesteld worden dat de geluidsniveaus, te meer door weerkaatsing op het watervlak, en de kwetsbare omgeving (ook op ornithologisch vlak), een aandachtspunt moeten zijn.

k) 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 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.

l) Er kan ook niet worden voorbijgegaan aan de mobiliteitsproblematiek. Voortgaande op het document van de passende beoordeling 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 pylonen vormen fijne lijnelementen van beperkte hoogte die tegen de achtergrond van een bomenrijk gebied niet merkkelijk de aanblik van



de ruimte zullen veranderen. Wijzigingen aan de oevers en in de beplanting, zullen de overgangen tussen de deelruimtes in het gebied, tussen water en land verzachten en meer natuurlijk maken. 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;
- de toegevoegde constructies zijn zeer ondergeschikt aan de vandaag bestaande constructies op het terrein en bewaren de lage bebouwings- en bezettingsgraad;
- 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;
- de flankerende maatregelen inzake de oevers en de beplantingen maakt dat het geheel een nauwere band zal krijgen met de natuurkundige structuren in de omgeving;
- een vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

...

## **BESLUIT**

...

2. De aanvraag ingediend door Theo Elsen, Nachtegalenstraat 86, 3210 Lubbeek, inzake het herprofilen van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard cablebaan, gelegen Blauwmolenstraat 16 te 3221 Holsbeek (Nieuwrode), kadastraal bekend: afdeling 3, sectie E, perceelnummers 127a, 128, 129c, 137c, 141b, 142g, 142k, 143m, 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;
- het gedeelte van de zuidelijke vijver dat buiten het recreatiegebied ligt, mag niet gebruikt worden voor recreatie en dient om dit duidelijk te maken voor de bezoekers afgebakend te worden met een boeienlijn of gelijkwaardig alternatief. Door een versterkte, meer natuurlijke beplanting en een toegangspoortje wordt rond de oostzijde van de zuidelijke vijver het gebruik van de oevers voor recreatieve activiteiten andere dan wandelen, onmogelijk gemaakt of minstens ontraden;
- de inkleding van het terrein dient uitgevoerd te worden met streekeigen beplanting;
- de betonnen vijverranden worden verwijderd en de oevers worden aangelegd met rietkragen en andere aangepaste waterplanten. Deze zachte oeverzones mogen niet gebruikt worden om in het water te gaan of uit het water te komen;
- 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 tussenkomende partij na beroep van de verzoekende partijen op 17 december 2015 eveneens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de Blauwmolen op hetzelfde domein. Hiertegen hebben de verzoekende partijen eveneens beroep aangetekend bij de Raad. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0384/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/0384/SA. De tussenkomende 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 beslissingen afgeleverd, een voor de wake-board 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 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 tussenkomende 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.

Het is de tussenkomende partij onduidelijk waar de verzoekende partijen op doelen met de verwijzing naar de schaal en het ruimtegebruik. Het gaat hier enkel om vijf pylonen op een ruime afstand van elkaar.

Het project heeft ook een beperkte mobiliteitsimpact die niet in persoonlijke relatie staat met de verzoekende partijen omdat de ontsluiting zal verlopen via de Blauwmolenstraat. 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.

De constructie 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 tussenkomende partij brengt een objectieve geluidsmeting van een vergelijkbare installatie bij om aan te tonen dat er van geluidshinder geen sprake kan zijn.

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 zonevreed 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 tussenkommende 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.

De tussenkommende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting 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 administratie beroepsprocedure steeds erkend is geweest, kan niet worden aanvaard volgens de tussenkommende partij.

Voorts stelt de tussenkommende 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 tussenkommende partij het reëel risico op vervuiling en beschadiging niet aannemelijk.

Verder stelt de tussenkommende 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 tussenkommende 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 tussenkomen 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.

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 vijvers waarop de aanvraag betrekking heeft, en los van de vraag of de percelen van de verzoekende partijen effectief ruimtelijk grenzen 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. Tweede en derde middel**

#### *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 beginsel 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 van 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 aantoonde 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.

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 tussenkomenende 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 wettigheidsstoezicht 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 “een watersportcentrum” voor onder meer “wakeboarden”. Hiervoor worden drie vijvers samengevoegd en uitgebreid met een centraal eiland en er wordt een kabelbaan rond dit eiland aangelegd met vijf pylonen. Over een kleinere vijver wordt ook een kabel gespannen tussen twee pylonen.

Verder stelt de bestreden beslissing dat de zone van de vijver in het bosgebied zal ingericht worden voor “roeien, kajaken, vlottenbouw” en een Finse piste, doch dat deze elementen niet voorkomen op het plan. Met een beslissing van dezelfde datum als de bestreden beslissing verleent de verwerende partij eveneens een vergunning voor de verbouwing van de cafetaria.

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 drukkere 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 herprofiëren van de vijvers en het plaatsen van een wakeboard cablebaan op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Blauwmolenstraat 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 127a, 128, 129c, 137c, 141b, 142g, 142k, 143m, 143n, 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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 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