

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 225.771 van 10 december 2013
in de zaak A. 203.445/X-14.999.**

In zake : Piet BELET
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wim Mertens
 kantoor houdend te 3580 Beringen
 Scheigoorstraat 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD BORGLOON
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Inke Dedecker
 kantoor houdend te 3600 Genk
 Jaarbeurslaan 19/31
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN
 LIMBURG

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 januari 2012, strekt tot de
nietigverklaring van :
 - a. het besluit van 28 juni 2011 van de gemeenteraad van de stad Borgloon
houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan “Centrum”, en
 - b. het besluit van 19 oktober 2011 van de deputatie van de provincieraad van
Limburg houdende goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan “Centrum”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 219.936 van 25 juni 2012 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen verworpen.

Verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2013.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim Mertens, die verschijnt voor verzoeker, advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en afdelingschef Tom Roosen, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar 's Raads arrest nr. 219.936 van 25 juni 2012.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. Verzoeker roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 2.1.19, 2.2.3 en 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 21 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna : de motiveringswet), van het beginsel van het verbod van machtsafwending en machtsoverschrijding en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids-, het motiverings-, het fairplay-, het redelijkheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.

Hij zet samengevat uiteen dat (1) de bestreden beslissingen geen rechtszekere oplossing voorzien voor projectzone P1 en dat hij in een situatie van jarenlange rechtsonzekerheid wordt geplaatst; (2) de verwerende partijen het essentieel element van de gesteldheid van de ondergrond aan het besluitvormingsproces van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum” (hierna : GRUP) onttrekken en dit doorschuiven naar een later, onbepaald tijdstip; (3) de verwerende partijen hebben nagelaten te onderzoeken wat de impact van scenario B zal zijn op het parkeerbeleid van de stad Borgloon en er geen alternatieve parkeerplaatsen naar voren worden geschoven; (4) de bestreden beslissingen de planologische bevoegdheid van de stad Borgloon *de facto* overlaten aan de vergunningsaanvrager; (5) de Gecoro de bezwaren die verzoeker hieromtrent heeft geformuleerd niet op afdoende wijze heeft weerlegd en de verwerende partijen deze leemte niet hebben opgevuld en (6) de

ondergrondse garage onuitvoerbaar is, gelet op het gebruik van de gemeentelijke parking in projectzone P1 als doorgang naar het achtergelegen appartementencomplex.

4.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat het middel onontvankelijk is in zoverre het verbod van machtsafwending en machtsoverschrijding en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het fairplay- en het redelijkheidsbeginsel, wordt aangevoerd, aangezien verzoeker niet aangeeft op welke wijze deze beginselen geschonden zijn. Het middel is eveneens onontvankelijk in zoverre het gebaseerd is op de schending van de motiveringswet, aangezien een GRUP geen rechtshandeling is met individuele strekking.

Ten gronde betoogt zij dat de kwestieuze projectzone P1b in een zone ligt met sterke hellingen en een mogelijk niet-stabiele ondergrond. De eerste verwerende partij heeft geoordeeld dat deze projectzone te belangrijk is om niet te ontwikkelen en om die reden heeft zij gekozen voor een getrapte werkwijze. Voor wat betreft de ruimtelijke uitvoeringsplannen is er veel meer ruimte voor flexibiliteit voorzien in de VCRO en de vereisten van een gedetailleerde bestemming en het opnemen van welbepaalde aspecten inzake inrichting gelden niet meer. Bovendien kunnen de voorschriften van een GRUP van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert en kunnen ze modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied moeten worden in acht genomen (artikel 2.2.3, § 1, VCRO). De eerste verwerende partij heeft, hoewel zij daartoe niet verplicht was, toch inrichtingsvoorschriften voorzien. *In casu* worden twee scenario's voorzien: scenario A (de ondergrond is voldoende stabiel: er wordt een grondgebonden project met ondergrondse garage gerealiseerd) en scenario B (de ondergrond is onvoldoende stabiel: realisatie van een project zonder ondergrondse garage). Verzoeker kan op het ogenblik dat hij een bepaalde vergunningsplichtige handeling wil stellen de gevolgen van deze handeling voorzien. Op dat ogenblik zal hij immers een deskundig rapport moeten laten opstellen over de stabiliteit en de bouwmogelijkheden van de betrokken ondergrond. Als in het deskundig

rapport wordt besloten dat de ondergrond voldoende stabiel is, zal er een project met ondergrondse garage gerealiseerd moeten worden. Als de ondergrond onvoldoende stabiel is, zal er geen gecombineerd parkeer- en woonproject gerealiseerd worden, maar een kleinschalig project met een verplichte bovengrondse parking. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek liggen de voorschriften derhalve vast en weet verzoeker perfect wat mogelijk is. De beoordeling van dit deskundig rapport laat geen ruimte voor discretionaire bevoegdheid of appreciatie. Een onderzoek van de stabiliteit zou trouwens in elk geval moeten gebeuren, ook indien de inrichtingsvoorschriften niet afhankelijk zouden zijn van de stabiliteit van de ondergrond.

Het verplicht deskundig rapport over de stabiliteit en bouwmogelijkheden van de betrokken ondergrond is geen bijkomend ordeningsinstrument, doch strekt er enkel toe de vergunningverlenende overheid te informeren omtrent de stabiliteit van de ondergrond. Afhankelijk van de inhoud van de studie is deze laatste, voor wat betreft de inrichtingsvoorschriften, verplicht om te toetsen aan de voorschriften van scenario A dan wel scenario B. Zulks is een volledig gebonden bevoegdheid van deze overheid, die enkel mag interpreteren en die op die wijze dient te oordelen welke regels uit het GRUP van toepassing zijn. Het GRUP heeft in dat opzicht uit zichzelf rechtsgevolgen en het deskundig rapport moet beschouwd worden als een door de VCRO toegelaten modaliteit.

Het GRUP dient zelfs geen voorschriften betreffende de inrichting te bevatten. Van de eerste verwerende partij kan dan ook niet geëist worden dat zij een alternatief inzake het parkeren – hetgeen een inrichtingsvoorschrift is – voorziet voor het geval geen ondergrondse parkeerplaats in de zone P1 kan gerealiseerd worden. Indien de Raad van State dit onderdeel van het middel zou inwilligen, zou zulks impliceren dat hij van oordeel is dat de eerste verwerende partij parkeerplaatsen moet zoeken, wat een verdergaande toetsing dan een marginale toetsing impliceert. Bovendien is het standpunt als zou er geen enkel alternatief voorzien zijn, niet correct. In scenario B zijn er eveneens maatregelen inzake parkeren genomen. In dat geval moet

namelijk de bestaande parkeerplaats van de stad in het project opgenomen worden als een groene, met bomen beplante en halfverharde parkeerplaats. Tevens worden de minimale en de maximale capaciteit vastgelegd, met name respectievelijk 30 wagens en 50 wagens.

De vergunningsaanvrager heeft totaal geen invloed op de inrichting van de projectzone. De toepasselijke inrichtingsvoorschriften worden immers bepaald door de stabiliteit van de ondergrond, die weliswaar door een deskundige dient te worden onderzocht, maar waarop de vergunningsaanvrager uiteraard geen invloed heeft.

Volgens de vaststaande rechtspraak van de Raad van State is het niet vereist dat punt per punt op elk bezwaar wordt geantwoord. Bovendien blijkt wel degelijk op afdoende wijze op de bezwaren van verzoeker te zijn geantwoord. Tenslotte worden in het kader van huidige procedure de bezwaren voldoende weerlegd, zodat verzoeker geen belang heeft bij dit onderdeel van het middel.

In zoverre verzoeker stelt dat de ondergrondse garage in de praktijk niet kan worden gerealiseerd vermits de eerste verwerende partij recent aan de eigenaar van een achter het stadhuis gelegen appartementsgebouw toegang heeft verleend tot zijn privéparking via de Graaf, wordt vooreerst opgemerkt dat verzoeker geen belang heeft bij dit onderdeel van het middel. Het recht van toegang heeft immers betrekking op een perceel dat niet zijn eigendom is. Bovendien behoren geschillen over burgerlijke rechten krachtens artikel 144 Gw. bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de gewone rechtbanken. Tenslotte werd wel degelijk rekening gehouden met de verleende toegang: in de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat de bestaande toegang naar de ondergrondse garage van de recent gebouwde appartementen aan Klappoel wordt opgenomen in het project.

4.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat, buiten het perceel dat betrekking heeft op zijn woonplaats aan de

Graethemstraat, het niet duidelijk is, noch wordt aangetoond, waar de overige percelen van verzoeker zijn gelegen en of deze zich al dan niet in projectzone 1b bevinden. In zoverre de percelen van verzoeker zich niet in deze zone bevinden, beschikt hij niet over het vereiste belang.

Het onderscheid tussen de keuze voor scenario A of B betreft een objectief criterium, namelijk het al dan niet voldoende stabiel karakter van de ondergrond. De definitieve inrichting wordt in het GRUP op een redelijke en rechtszekere wijze weergegeven en er is geen latere beslissing nodig die de precieze inrichting vaststelt. In de toelichtingsnota wordt gesteld wat volgt : “In deze zone wordt de invulling per deelzone (1a en 1b) via één globale stedenbouwkundige aanvraag vergund. Het bouwproject moet derhalve in één geheel en als totaalproject gerealiseerd worden”. Voorts staat in de toelichtingsnota onder de rubriek “Projectzone 1b” dat “[o]mwille van de onzekerheid omtrent de stabiliteit van de ondergrond, [...] de keuze van invulling van deze zone af[hangt] van een deskundig rapport, over de stabiliteit en bouw mogelijkheden op de betrokken ondergrond. Bij de opstart van eender welk project in deze zone, moet de initiatiefnemer een deskundig rapport laten opmaken.” Hieruit blijkt dat zodra een project in de betrokken projectzone 1b wordt opgestart, een deskundig rapport moet worden opgemaakt waarbij de al dan niet voorhanden zijnde stabiliteit van de ondergrond bepalend is voor het feit of de volledige projectzone wordt ingericht volgens het in de toelichtingsnota en in de stedenbouwkundige voorschriften omschreven scenario A of B. Aan de vergunningverlenende overheid wordt derhalve geen beoordelingsvrijheid toegekend. Er is conform het GRUP geen plaats voor een scenario C, D, ... in welk geval er wel een beoordelingsvrijheid aan de vergunningverlenende overheid zou zijn toegekend geworden.

Artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO vereist geen “bepaald” of “bepaalbaar” karakter van de betrokken tijd waarna de stedenbouwkundige voorschriften in werking treden of de inhoud ervan verandert. Het komt dan ook niet aan verzoeker toe om bijkomende en bovendien strengere bepalingen aan het bestaande decreet toe te voegen, door te stellen dat de voorschriften moeten

voorzien in een “specifiek tijds kader” waarbinnen de studie moet worden afgerond. In tweede instantie blijkt uit de concrete bepalingen van het GRUP dat het tijdstip waarop de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften in werking treden wel degelijk bepaald, minstens bepaalbaar is. Verzoeker kan niet worden gevolgd waar hij stelt dat het mogelijks tientallen jaren duurt alvorens duidelijkheid wordt verschaft omtrent zijn eigendom. Niet alleen staat niets eraan in de weg dat verzoeker per kerende een rapport laat opstellen, zodat duidelijkheid wordt verschaft aangaande de stabiliteit van de ondergrond voor de percelen die in eigendom aan hem toebehoren en gelegen zijn in projectzone Ib. Bovendien is de weerslag van het GRUP, voor wat dit aspect betreft, voor verzoeker pas aan de orde zodra hij concrete plannen heeft met zijn percelen, waar op heden evenwel geen enkel bewijs van voorligt. Nog minder maakt verzoeker hier in zijn verzoekschrift gewag van.

Het bezwaar in het tweede middelonderdeel berust op een opportuniteitskritiek. De Raad van State is echter niet bevoegd om zijn beoordeling over de opportuniteit van beleidskeuzes in de plaats te stellen van die van de ter zake bevoegde instantie. Voorts is een GRUP geen bestuurshandeling met individuele strekking, zodat zij niet onder het toepassingsgebied van de motiveringswet valt. Ten slotte weerlegt de Gecoro in zijn motivering de bezwaren van verzoeker op afdoende wijze. In de bestreden besluiten wordt op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen aangeduid die aan deze beslissingen ten grondslag liggen, waarvan het bestaan bovendien afdoende is bewezen en die de beslissingen op voldoende wijze kunnen schragen.

4.4. Verzoeker dupliceert in zijn memorie van wederantwoord, ten aanzien van de eerste verwerende partij, dat de schending van de formelemotiveringsplicht te dezen wel degelijk op ontvankelijke wijze kan worden opgeworpen. De schending van het beginsel van het verbod van machtsafwendings en machtsoverschrijding heeft duidelijk betrekking op het derde onderdeel. Verzoeker heeft reeds vanaf het begin aangegeven dat de bestreden beslissingen de planologische bevoegdheid van de stad Borgloon *de facto* overlaten aan de vergunningsaanvrager. De schending van het

redelijkheidsbeginsel en het fairplaybeginsel kadert binnen het eerste, tweede, derde en vijfde onderdeel. Het getuigt van een kennelijke onredelijkheid en niet van de nodige fairplay om dergelijke belastende stedenbouwkundige voorschriften in het leven te roepen zonder een deugdelijk onderzoek te hebben gevoerd omtrent de bodemgesteldheid. Dit onderzoek wordt afgewenteld op de vergunningsaanvrager.

Verzoeker benadrukt dat hij geen betwisting voert omtrent de stabiliteitsproblemen van de ondergrond. Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel diende de eerste verwerende partij een rechtszekere oplossing te verschaffen voor problemen die zich binnen het plangebied voordoen. Dit blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State en geldt *in casu* nog meer, nu blijkt dat de problematiek van de bodemgesteldheid een goed gekend probleem vormt dat meermaals werdesignaleerd tijdens de voorbereiding van het GRUP (o.a. door adviesinstanties en door bezwaarindieners). Van de eerste verwerende partij mag bovendien sowieso worden verwacht dat zij op de hoogte is van de ondergrond van het plangebied, temeer daar het achterliggende “de Graaf” sinds verscheidene jaren te kampen heeft met verzakkingen. Tot slot wordt geen weerwerk geboden ten aanzien van verzoekers kritiek dat er op dit ogenblik geen enkel uitzicht wordt geboden op het tijdstip van het opstellen van de studie en dat hij om die reden in een situatie van volstrekte onduidelijkheid/onzekerheid wordt geplaatst omtrent de voorschriften die uiteindelijk zijn perceel zullen beheersen.

De stabiliteitsstudie kan niet worden beschouwd als een louter instrument tot voor- of inlichting van de vergunningverlenende overheid. Het betreft een allesbepalend instrument dat voor gevolg heeft dat wordt gekozen welke stedenbouwkundige voorschriften kwestieus deel van het plangebied uiteindelijk zullen beheersen. Een inrichtingsstudie daarentegen heeft niet tot doel om de inwerkingtreding van stedenbouwkundige voorschriften te bepalen. De vergelijking gaat niet op. De eerste verwerende partij levert voorts geen enkele repliek op de kritiek van verzoeker dat het volgens de toelichtingsnota bij het GRUP van primordiaal belang is dat de stalling van de eigen wagen van

bewoners buiten het openbaar domein wordt voorzien. Het principe van overtal bij ondergrondse parkeergarages vormt één van de twee pijlers om deze doelstelling te realiseren. De eerste verwerende partij betwist nog minder dat bij scenario B er maar liefst 60 parkeerplaatsen verloren gaan. Een zorgvuldig handelende overheid zou voorzien in een valabel alternatief. Het valt ook niet uit te sluiten dat de uiteindelijke uitkomst van de studie door de aanvrager wordt gestuurd in de richting die de aanvrager het meest gunstig lijkt. Op die manier wordt het planologisch beleid wel degelijk in handen gelegd van de vergunningsaanvrager. De in de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij verstrekte argumentatie ligt in de lijn van de motieven van de Gecoro. Beide replieken zijn niet van aard om de terechte kritieken van verzoeker terzijde te schuiven. Verzoeker heeft wel degelijk voldoende belang om de kritiek onder het zesde onderdeel voor te leggen aan de Raad van State. Deze kritiek heeft immers tot gevolg dat scenario A onuitvoerbaar is. Dit scenario legt een zeer zware ruimtelijke last op de percelen van verzoeker en hypothekeert de ontwikkeling ervan voor een onbepaalde duur.

Verzoeker dupliceert ten aanzien van de tweede verwerende partij, wat de ontvankelijkheid van het middel betreft, dat de Raad van State in het arrest nr. 219.936 van 25 juni 2012 onder rechtsoverweging 3.7 het volgende oordeelde:

“De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning gelegen binnen het plangebied. Zijn eigendom komt te liggen binnen de ‘projectzone 1’, en meer bepaald binnen de projectzone 1b.”

Ten gronde betoogt verzoeker dat, in tegenstelling tot wat de tweede verwerende partij beweert, er wel degelijk een nieuwe beslissing nodig is om te opteren voor voorschrift A en voorschrift B. Deze laatste partij lijkt te vertrekken vanuit de premisse dat het college van burgemeester en schepenen de conclusies uit het verslag van de deskundige blindelings zal volgen zonder dat er ruimte blijft voor een eigen beoordeling. De uiteindelijke oplossing wordt doorgeschoven naar het vergunningsniveau. Verzoeker heeft herhaaldelijke contacten onderhouden met meerdere projectontwikkelaars voor de ontwikkeling

van zijn stuk grond. Telkens was er desinteresse wegens de onduidelijkheid ingevolge de geïmplementeerde voorschriften.

4.5. De eerste verwerende partij laat in haar laatste memorie nog gelden dat niet het GRUP de oorzaak van de onzekerheid is van de precieze bestemming en de gebruiksmogelijkheden van de percelen. Het perceel van verzoeker is volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gelegen in woongebied met culturele, historische of ethische waarde. Indien niet het GRUP maar enkel de voormelde bestemming zou gelden, zou de stabiliteit door de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning eveneens dienen te worden onderzocht. Het is in casu niet de inhoud van het recht die onzeker is, het is de toestand van de ondergrond – een feitelijke toestand – die onzeker is.

4.6. Verzoeker laat in zijn laatste memorie nog gelden dat de eerste verwerende partij niet kan ontkennen dat er pas na het uitvoeren van de stabiliteitsstudie duidelijkheid zal bestaan omtrent de stedenbouwkundige voorschriften die uiteindelijk van toepassing zullen zijn.

Beoordeling

4.7. Het middel wordt onderzocht in zoverre dit in het auditorsverslag gegrond is bevonden.

4.8. Artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO luidt als volgt :

“De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.”

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Dit impliceert onder meer dat stedenbouwkundige voorschriften op voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de betrokken belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit.

4.9. Van een zorgvuldig handelende plannende overheid kan worden verwacht dat zij een rechtszekere oplossing biedt voor een door haar erkend probleem. Het kan niet worden aanvaard dat de plannende overheid een aspect dat ze zelf als een belangrijk aandachtspunt heeft erkend, onttrekt aan het besluitvormingsproces dat door de decreetgever voor een ruimtelijk uitvoeringsplan is geconcipieerd en verschuift naar een later, onbepaald tijdstip.

4.10. Artikel 3.4.1 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt onder meer wat volgt:

“§ 2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

In deze zone wordt de invulling per deelzone (1a en 1b) via één globale stedenbouwkundige aanvraag vergund. Het bouwproject moet derhalve in één geheel en als totaalproject gerealiseerd worden.

Projectzone 1a

[...]

Projectzone 1b

Omwille van de onzekerheid omtrent de stabiliteit van de ondergrond, hangt de keuze van invulling van deze zone af van een deskundig rapport, over de stabiliteit en bouwmogelijkheden op de betrokken ondergrond.

Bij de opstart van eender welk project in deze zone, moet de initiatiefnemer een deskundig rapport laten opmaken. Dit rapport wordt opgesteld door een gespecialiseerd bureau dat funderings- en grondonderzoeken uitvoert, en wordt overgemaakt aan het stadsbestuur.

De volgende aspecten moeten verplicht behandeld worden in dit rapport:

- Draagkracht van de ondergrond in de volledige projectzone 1b;
- Onderzoek naar de aard van de grondlagen: watergehalte, grondwaterspiegel, stabiliteit van de verschillende lagen;
- Invloed van een ondergrondse parkeergarage in zone 1b op de hoger gelegen gronden en gebouwen aan Graethemstraat en Klappoel: waterhuishouding, stabiliteit, impact op bestaande achtertuinen en de daar gelegen constructies (zoals bv. keermuren)

Naargelang de besluiten van de deskundigen in het vermelde rapport, worden twee mogelijke scenario's voor ontwikkeling voorgesteld; beide scenario's gaan uit van een minimale invulling met een aantal wooneenheden.

Scenario A: de ondergrond is voldoende stabiel.

De invulling gebeurt met een woonproject met ondergrondse parkeergarage, waar parkeerplaatsen in overtal zullen gecreëerd worden. In projectzone 1b is de bouw van een ondergrondse parking verplicht. De minimale capaciteit van deze ondergrondse parkeergarage wordt berekend aan de hand [van] de formule $P_t = P_s + P_w + P_o$:

P_t = minimaal totaal aantal staanplaatsen;

P_s = huidige capaciteit van de stadsparking =30;

P_w = vereiste aantal staanplaatsen volgens omvang woonproject;

P_o = staanplaatsen in overtal = $(P_s + P_w) \times 0,50$

Deze ondergrondse parking wordt gekoppeld aan het woonproject erboven met aangepaste toegangen. De bestaande toegang naar de ondergrondse garage van de appartementen aan Klappoel wordt opgenomen in het project. De toegang naar de nieuwe ondergrondse parking is voorzien vanuit de Nieuwe Steenweg, in een onderdoorgang onder Graaf.

In dit scenario worden twee reeksen bouwvolumes ingeplant:

- Een eerste reeks wordt ingeplant op de rooilijn met de Graaf. Hier worden halfopen bebouwingen met zijtuin gebruikt als typologie. Platte daken zijn verplicht. Elke tuin heeft een minimale netto oppervlakte van 100m². Elke woning krijgt een tuinmuur langsheen de Graaf als afsluiting van de daarachter gelegen tuin. Minimaal twee voetgangersdoorsteken naar het achtergelegen gebied van deze zone moeten voorzien worden vanaf de Graaf.
- Een tweede reeks wordt ingeplant tegen de helling aan de noordrand van de projectzone. Hier worden de woningen geschikt in een typologie van boven elkaar gelegen terrasappartementen, waarbij de gelijkvloerse appartementen een tuin en de daarboven gelegen appartementen grote dakterrassen hebben. Platte daken zijn verplicht. Elke tuin heeft een minimale netto oppervlakte van 100m², en elk dakterras heeft een minimale oppervlakte van 40m². De appartementen richten zich naar het ingesloten plein achter de woningen aan de Graaf. Er wordt aangesloten op de bestaande voetgangersdoorsteek naar Klappoel.

Scenario B: de ondergrond is niet voldoende stabiel.

De bouw van een ondergrondse parkeergarage is niet toegelaten. De bestaande parkeerplaats van de stad moet in het project opgenomen worden als een groene, met bomen beplante en halfverharde parkeerplaats. Deze parking moet de scheiding uitmaken tussen de wooninvulling aan de Graaf en de bestaande panden en percelen aan Graethemstraat. De minimale capaciteit van deze stadsparking is 30 wagens, de maximale capaciteit is 50 wagens.

Een wooninvulling van deze zone gebeurt op de rooilijn met de Graaf. Hier worden halfopen bebouwingen met zijtuin gebruikt als typologie. Platte daken zijn verplicht. Elke tuin heeft een minimale netto oppervlakte van 100m². Elke woning krijgt een tuinmuur langsheen de Graaf als afsluiting van de daarachter gelegen tuin. Minimaal één voetgangersdoorsteek naar het achtergelegen gebied van deze zone moet voorzien worden vanaf de Graaf. Er wordt aangesloten op de bestaande voetgangersdoorsteek naar Klappoel.

De volgende voorschriften en principes gelden bij de invulling van projectzone 1b:

- De B/T van alle hoofd- en bijgebouwen samen bedraagt minimaal 0,50 en maximaal 0,75. De oppervlakte van de eventuele openbare ruimten (pleinen straten, doorgangen) bovenop eventuele ondergrondse parkeergarages worden niet meegeteld in de berekening van deze B/T.
- De V/T bedraagt maximaal 1,0.
- Het aantal bouwlagen is beperkt tot 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale hoogte onder de kroonlijst bedraagt 7,00m.
- De verschillende bouwlagen kunnen ingericht worden binnen dit maximum gabariet. Binnen dit gabariet worden eveneens strikt noodzakelijke en beperkte uitbouwen toegestaan voor technische ruimten zoals liftkoker, ventilatiekoker, enz.
- De niet-bebouwde ruimte sluit aan bij het openbare domein van Graaf en Graethemstraat, of wordt ingericht als private tuinen bij de gerealiseerde wooneenheden.”

In de niet-verordenende toelichting bij deze voorschriften staat onder meer het volgende te lezen:

“Het tweede project (P1b) ligt in een zone met sterke hellingen en een mogelijk niet-stabiele ondergrond.

Het betrokken gebied is te belangrijk om NIET te ontwikkelen; centrumgericht, opvang van parkeerlast, zeer gunstige woonplek, ... Een ontwikkeling in functie van wonen is dan ook altijd gewenst, maar hier gebeurt het [...] in een getrapte werkwijze:

- Grondig onderzoek van de stabiliteit van de ondergrond, met rapportage aan het stadsbestuur.
- Evaluatie van de gevolgen van dit onderzoek.
- Keuze uit twee opties, scenario A of scenario B.”

4.11. Uit het voormelde blijkt dat de plannende overheid de ontwikkeling van het betrokken gebied als een essentieel element beschouwt, want te belangrijk om niet te ontwikkelen (wegens centrumgericht, opvang van parkeerlast, zeer gunstige woonplek). Verder heeft deze overheid bij de opmaak van het GRUP de noodzaak van een stabiliteitsstudie voor de projectzone 1b als een belangrijk aandachtspunt erkend, omwille van de grote hoogteverschillen en de onzekerheid omtrent de stabiliteit van de ondergrond. De plannende overheid heeft deze door haar onderkende en essentieel geachte problematiek niet aan het besluitvormingsproces onttrokken, maar in tegendeel op zorgvuldige en voldoende rechtszekere wijze in het plan zelf een oplossing gegeven door in artikel 3.4.1 van de stedenbouwkundige voorschriften twee concrete, alternatieve

scenario's A en B te voorzien, die toepassing zullen vinden naargelang uit een stabiliteitsstudie zal blijken of de ondergrond al dan niet voldoende stabiel is: indien uit deze studie blijkt dat de ondergrond voldoende stabiel is, geldt scenario A; indien eruit blijkt dat dit laatste niet het geval is, geldt scenario B.

Verzoekers betoog dat de stedenbouwkundige voorschriften niet voorzien in een tijds kader waarbinnen de stabiliteitsstudie moet worden afgerond, zodat het mogelijk is dat geen enkele partij het initiatief neemt tot het bijbrengen van die studie, met als gevolg dat zijn eigendom volledig gehypothekeerd wordt en hij in een situatie van rechtsonzekerheid gebracht wordt, volstaat niet om tot een schending van het rechtszekerheidsbeginsel te besluiten. Als rechtszekere oplossing volstaat te dezen dat artikel 3.4.1 van de stedenbouwkundige voorschriften de scenario's A en B op voldoende toegankelijke en duidelijke wijze beschrijft en dat het tijdstip waarop de voorschriften van het scenario A dan wel B toepassing zullen vinden duidelijk bepaalbaar is, met name wanneer het resultaat van de stabiliteitsstudie bekend zal zijn.

Het eerste middel is, in de mate waarin dit in het auditoraatsverslag is onderzocht, ongegrond.

B. Achtste middel

Standpunt van de partijen

5.1. Verzoeker roept in een achtste middel de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 'betreffende het integraal waterbeleid' (hierna: DIWB), van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Hij zet samengevat uiteen dat het GRUP onvoldoende rekening houdt met de watertoets en de gestelde aanbevelingen niet herneemt in de stedenbouwkundige voorschriften, minstens niet motiveert waarom dit niet nodig

zou zijn. Het motief van de tweede verwerende partij dat de maatregelen worden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningsprocedure kan niet dienstig worden aangewend om dit gebrek in het GRUP op te vangen.

5.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat het middel, in zoverre het gebaseerd is op de schending van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, onontvankelijk is. Ten gronde repliceert zij dat er een watertoets werd uitgevoerd en dat de resultaten daarvan uitvoerig in de toelichtingsnota worden weergegeven. Er wordt evenwel besloten dat er geen voorafgaande en speciale maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de regels inzake duurzame waterhuishouding. Het kan de eerste verwerende partij dan ook niet verweten worden dat zij – in navolging van de besluiten van de watertoets – geen voorafgaande en speciale maatregelen heeft genomen. Het loutere gegeven dat vastgesteld wordt dat er aandacht moet zijn voor infiltratie en dat erosiegevoeligheid moet opgevangen worden, impliceert nog niet dat er voorafgaande en speciale maatregelen noodzakelijk zijn. Zulks houdt alleen in dat de eerste verwerende partij aandacht heeft voor de concrete situatie. Bovendien, en in tegenstelling tot hetgeen verzoeker poneert, vindt deze laatste becommernis wel zijn weerslag in de stedenbouwkundige voorschriften. In hoofdstuk 2 - Algemene voorschriften voor het ganse plangebied wordt onder punt 1.5 “Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing” immers gesteld :

“Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met architectuurplicht binnen dit gemeentelijk RUP zal naast de toetsing aan de hierboven vermelde basiscriteria, en aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ook beoordeeld worden aan de hand van de volgende criteria van het principe van ‘duurzaam bouwen’:

- Energiezuinig bouwen, dus compact bouwen;
- Maximaal gebruik maken van passieve zonne-energie;
- Het gebruik van natuurlijke materialen verkiezen boven kunstmatige materialen;
- Het nastreven van hemelwaterbeheersing en efficiënte waterhuishouding;
- Tuinen en groene ruimten als natuurlijke, streekeigen ruimtes aanleggen.”

Ten slotte dient steeds de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004, nageleefd te worden.

5.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord vooreerst dat verzoeker niet over het vereiste belang beschikt, minstens dat hij in gebreke blijft om dit toe te lichten dan wel aan te tonen. Ten tweede wordt opgemerkt dat een GRUP geen bestuurshandeling met individuele strekking is, waardoor zij ook niet onder het toepassingsgebied van de motiveringswet valt. Ten derde worden de bestreden beslissingen afdoende gemotiveerd.

5.4. Verzoeker dupliceert in zijn memorie van wederantwoord dat de toelichtingsnota geen verordenend karakter heeft. Het feit dat in het algemeen voorschrift werd opgenomen dat bouwaanvragen worden getoetst aan het principe van duurzaam bouwen, heeft verder niet voor gevolg dat de aanbevelingen in stedenbouwkundige voorschriften werden verankerd en dat de eerste verwerende partij heeft voldaan aan de op haar ter zake rustende zorgplicht. De verwijzing naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening vult deze lacune niet op, temeer daar deze verordening sowieso van toepassing is op bouwaanvragen en feitelijk een overbodige vermelding uitmaakt. De eerste verwerende partij levert tenslotte geen weerwerk tegen de vaststelling onder het tweede onderdeel dat de maatregelen worden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningsprocedure en dat hiermee een vastgesteld probleem wordt verschoven van de planningsprocedure naar de vergunningsprocedure.

5.5. De eerste verwerende partij laat in haar laatste memorie nog gelden dat verzoeker geen belang heeft bij het middel aangezien zijn terrein veel hoger ligt dan het projectgebied. Afstromend regenwater van eventuele verhardingen zullen hem niet hinderen, evenmin als ondergrondse waterstromen die door overvloedige regenval zouden ontstaan. In de toelichtingsnota worden de resultaten van de watertoets uitvoerig weergegeven. In het besluit van de watertoetskaarten wordt letterlijk gesteld:

“Op basis van deze kaarten en gegevens kan besloten worden dat er geen voorafgaande en speciale maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de regels inzake duurzame waterhuishouding.”

Zulks wordt ook in het besluit inzake de watertoets gesteld:

“Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op het lokale afwateringssysteem (regenwater) eerder beperkt zal zijn, maar dit is in grote mate afhankelijk van de omvang van het betrokken project.”

Op pagina 40 van de stedenbouwkundige voorschriften staat :

“Het minimale begroeningspercentage voor elke projectzone bedraagt 30 %.”

Dit betreft een duidelijke maatregel om het regenwater ter plaatse te houden en afstroming te vermijden en is onmiskenbaar een maatregel vanuit de watertoets. De planingreep zal derhalve geen schadelijke effecten veroorzaken. Indien dit mogelijks wel het geval zou zijn, is zulks afhankelijk van het concrete project. In dat geval wordt de waterproblematiek niet doorgeschoven naar de vergunningverlenende overheid, maar wordt de waterproblematiek opgelost indien daar effectief sprake van is.

5.6. Verzoeker laat in zijn laatste memorie nog gelden dat zijn eigendommen van de Graethemlaan tot de Graaf lopen en een groot deel van de projectzone beslaan. Hij heeft derhalve wel degelijk een belang bij het middel. Voorts staat een maatregel waarbij wordt voorzien in 30% groen natuurlijk niet gelijk aan een zone voor globale buffering van het hemelwater, open waterstructuren en een uitloopdebiet van maximaal 20 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte.

Beoordeling

5.7. In de mate dat de verwerende partijen het belang van verzoeker bij het middel betwisten, dient vastgesteld dat verzoeker eigenaar en bewoner is van een perceel gelegen binnen het plangebied, dat gekenmerkt wordt door hoogteverschillen. Hij beschikt wel degelijk over het vereiste belang bij het middel.

5.8.

Het toentertijd geldende artikel 8 DIWB luidt als volgt:

“§ 1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

[...]

§ 2. De overheid houdt bij het nemen van die beslissing rekening met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheerplannen, bedoeld in hoofdstuk VI, voorzover die bestaan.

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

[...].”

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp DIWB (*Parl.St.* VI.Parl. 2002-2003, nr. 1730/1, 23) blijkt nog dat de watertoets moet worden opgevat als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van, onder meer, plannen op het watersysteem, zodat deze toets als een belangrijk preventief instrument fungeert.

5.9.

Uit het geciteerde artikel 8 DIWB volgt dat wanneer blijkt dat het aannemen van het voorgenomen plan een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan, de plannende overheid ofwel de goedkeuring van dit plan moet weigeren ofwel, wanneer zij het plan goedkeurt, door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan, dient te verzekeren dat geen schadelijke effecten ontstaan of dat deze worden beperkt,

hersteld of gecompenseerd. Om te voldoen aan de voornoemde zorgplicht kan de plannende overheid er niet mee volstaan de verantwoordelijkheid ter zake door te schuiven naar de vergunningverlenende overheid.

5.10. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling inzake de watertoets in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.11. Te dezen vermeldt de toelichtingsnota bij het GRUP onder punt “8. Watertoets en begeleidende maatregelen” onder meer het volgende:

“[...]

8.1.7 Besluit watertoetskaarten

Op de overstromingskaarten die door het Vlaams Gewest werden opgesteld, wordt het plangebied niet aangeduid als recent overstroomd gebied of als een risicozone voor overstromingen. Het plangebied is erosiegevoelig over de ganse oppervlakte, is niet infiltratiegevoelig en vertoont een matige tot sterke hellingsgradiënt over de gehele oppervlakte.

Op basis van deze kaarten en gegevens kan besloten worden dat er geen voorafgaande en speciale maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de regels inzake duurzame waterhuishouding. Aandacht voor voldoende infiltratie, en het opvangen van de erosiegevoeligheid is echter wel noodzakelijk.

[...] ”

8.2.1 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

De Vlaamse regering keurde dd. 01.10.2004 de verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goed. Ze trad in werking op 1 februari 2005. De verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Deze verordening moet toegepast worden bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor een gebouw, dat voldoet aan de nadere bepalingen in de verordening. Aangezien deze verordening enkel bij een effectieve

vergunningsaanvraag als toetsingskader gehanteerd wordt, zal ze geen directe impact hebben op deze studie, maar moet ze wel meegenomen worden wanneer voorschriften in detail voor de te ontwerpen verkaveling zouden opgesteld worden.

[...]

8.4 BESLUIT

De bestaande en in de toekomst op te trekken infrastructuren en gebouwen bevinden zich volledig buiten zowel mogelijk als effectief overstromingsgevoelig gebied. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op het lokale afwateringssysteem (regenwater) eerder beperkt zal zijn, maar dit is in grote mate afhankelijk van de omvang van het betrokken project. Gepaste maatregelen zijn wel noodzakelijk om te garanderen dat het regenwater dat op privaat domein valt, eveneens de nodige mogelijkheden krijgt om ter plaatse gebufferd te worden en eventueel in te sijpelen. Hiertoe kunnen bv. in de stedenbouwkundige voorschriften verplichtingen opgenomen worden per perceel inzake het aanleggen van regenwaterputten, doorlaatbare verhardingen, enz., maar ook het voorzien van groendaken ter buffering van het regenwater. De opvang en de afvoer van het hemelwater kunnen overeenkomstig de recente verordeningen inzake buffering van regenwater opgevangen worden.

Volgende aanvullende besluiten zijn te vermelden:

- o Het grootste deel van het plangebied is erosiegevoelig, en er komen toch wel opvallende hellingen voor. Deze kunnen de erosie versterken en de opvang van hemelwater op piekmomenten bemoeilijken;
- o De gronden zijn niet infiltratiegevoelig, speciale voorzorgen hieromtrent zijn niet nodig;
- o Vanuit een duurzame en voorkomende ruimtelijke ordening is een absolute beveiliging tegen overstromingen van de nieuwe bebouwing noodzakelijk;
- o Terreingebonden maatregelen ter beveiliging van de nieuwe infrastructuur en gebouwen en de directe omgeving tegen ongecontroleerde afvloeiing van regenwater zijn wenselijk en mogelijk.
- o Er kan met grote zekerheid gezegd worden dat het plangebied door zijn zeer grote bebouwingsgraad en groot aantal bestaande constructies bij eventuele nieuwe projecten of nieuwe bebouwing geen significante negatieve gevolgen zal ondergaan, mits de voorgescreven randvoorwaarden en technische voorschriften van duurzaam waterbeheer gevolgd worden. Speciale aandacht moet echter ook uitgaan naar projecten van een zekere omvang. Daarom worden volgende aanbevelingen gedaan:
 - Bij projecten met een verharding > 1.000m² moet een zone voorzien worden in het project voor globale buffering van het hemelwater.
 - Bij het uitvoeren van bufferings- en infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren zoveel mogelijk gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers of wadi's.
 - Vermits Borgloon in de leemstreek gelegen is, kan hier niet voor 100% gerekend worden op infiltratie van hemelwater, het

uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door een vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag dan ook maximaal 20 liter per seconde per Ha verharde oppervlakte bedragen.”

Het bestreden goedkeuringsbesluit bevat de volgende passage :

“Overwegende dat in de toelichtingsnota van het GRUP een watertoets is opgenomen; dat het plangebied niet gelegen is in een recent of mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat het terrein wel erosiegevoelig is; dat het terrein niet infiltratiegevoelig is; dat in de toelichtingsnota pagina 53 besloten wordt dat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de impact op het lokale afwateringssysteem eerder beperkt zal zijn, maar dat dit in grote mate afhankelijk is van de omvang van het betrokken project; dat in de toelichtingsnota pagina 53 geconcludeerd wordt dat gepaste maatregelen noodzakelijk zijn om te garanderen dat het regenwater dat op privaat domein valt de mogelijkheden krijgt om ter plaatse gebufferd te worden; dat er in de stedenbouwkundige voorschriften geen randvoorwaarden en technische voorschriften werden opgenomen inzake een duurzaam waterbeheer; dat hieraan bijgevolg de nodige en vereiste aandacht besteed dient te worden i.k.v. stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.”

5.12. Ofschoon uit de toelichtingsnota blijkt en in het bestreden goedkeuringsbesluit wordt erkend dat gepaste maatregelen noodzakelijk zijn om te garanderen dat het regenwater dat op privaat domein valt de mogelijkheden krijgt om ter plaatse gebufferd te worden, wordt in dit laatste besluit gesteld dat er in de stedenbouwkundige voorschriften geen randvoorwaarden en technische voorschriften werden opgenomen inzake een duurzaam waterbeheer en dat hieraan de nodige en vereiste aandacht besteed dient te worden in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Aldus blijkt dat de plannende overheid eraan heeft verzaakt de ter zake de watertoets vereiste gepaste maatregelen op te leggen en hoofdzakelijk zich ertoe heeft beperkt de waterproblematiek door te schuiven naar de vergunningverlenende overheid. De verwijzing door de eerste verwerende partij naar de algemene voorschriften voor het ganse plangebied (hoofdstuk 2 van de stedenbouwkundige voorschriften), die aangaande de ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing criteria voor “duurzaam bouwen” bevatten, waarbij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag onder meer dient getoetst aan “[h]et nastreven van hemelwaterbeheersing en efficiënte waterhuishouding”, doet niet anders

besluiten. Deze voorschriften zijn immers dermate vaag en algemeen dat zij de ter zake van het watersysteem vastgestelde problematiek niet op een afdoende rechtszekere wijze in het plan zelf regelen en eerder lijken te bevestigen dat de problematiek naar het vergunningverlenend niveau wordt doorgeschoven. De verwijzing in de laatste memorie van de eerste verwerende partij naar het stedenbouwkundig voorschrift dat “[h]et minimale begroeningspercentage voor elke projectzone [...] 30 % [bedraagt]”, doet evenmin anders besluiten. Met verzoeker moet aangenomen worden dat een dergelijke maatregel geenszins gelijk te stellen is met de in de toelichtingsnota aanbevolen zone voor globale buffering van het hemelwater, open waterstructuren en een uitloopdebiet van maximaal 20 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt :

- a. het besluit van 28 juni 2011 van de gemeenteraad van de stad Borgloon houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum”, en**
- b. het besluit van 19 oktober 2011 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum”.**

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het tweede vernietigde besluit.

3. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien december 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust