

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0026 van 14 januari 2014
in de zaak 1213/0082/A/4/0070

In zake: **Het intern Verzelfstandig Agentschap met rechtspersoonlijkheid voor de bevordering van de Lichamelijke Ontwikkeling, de Sport en de Openluchtrecreatie (BLOSO)**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

Tussenkomende partij: de bvba **ORIANNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carine FLAMAND
kantoor houdende te 1860 Meise, Vilvoordsesteenweg 101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 18 april 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een vakantielodge en voor ontbossing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Kattevennen 35, 3600 Genk en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 820m en 820r2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Diana ISLAMAJ die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Carine FLAMEND die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba ORIANNE verzoekt met een aangetekende brief van 28 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang. De tussenkomenende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing voorgelegd om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 17 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een vakantieloge”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in recreatiegebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 februari 2012 tot en met 28 maart 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Infrax verleent op 7 maart 2012 het volgende advies:

“ ...

Naar aanleiding van uw brief d.d. 21-02-2012 in verband met de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project, kunnen wij u melden dat ons advies d.d. 27-05-2011 nog steeds van toepassing is. Er is slechts een aansluiting mogelijk na uitbreiding van de verschillende netten.

...”

Het advies van Infrax van 27 mei 2011 luidt als volgt:

“ ...

Voor in titel vermelde aanvraag is aansluiting slechts mogelijk na uitbreiding van de verschillende netten. (...)

Raming riolering

Afstand van projectzone tot bestaand rioleringsnet: +/- 200 m

Netuitbreiding aanleg DWA-leiding: +/- 300 €/m

(...)

Raming energie-gas-KTV:

Afstand van projectzone tot onze netten +/- 285m

Laagspanning: 37 €/m (eerste 100m gratis)

Gas: 46 €/m

Teledistributie: 21 €/m – 1250€

...”

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 16 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk verleent op 18 april 2012 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aan deze aanvraag kan een voorwaardelijk gunstig advies verleend worden, daar:

- er op 29-06-2011 reeds een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor dit project;*
- het project kadert in het masterplan Kattevennen;*
- er zal worden tegemoet gekomen aan het gegrond bezwaar (betreft de verkeersveiligheid van de recreanten) door als voorwaarde op te leggen dat er geen permanente parkeerplaatsen op eigen terrein mogen voorzien worden. Er mag enkel een laad- en loszone ingericht worden. Zowel bezoekers als personeel dienen gebruik te maken van de centraal gelegen publieke parking;*
- het Agentschap Natuur en Bos, Infrax en de stedelijke Dienst Leefmilieu een voorwaardelijk gunstig advies verleenden en Regionaal Landschap Kempen en Maasland, de stedelijke Brandweer en de stedelijke Diensten Ontwerp en Meting, Toerisme en Economie een gunstig advies verleenden.*

(...)

De bouwheer is ertoe verplicht:

- geen permanente parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Er mag enkel een laad-en loszone ingericht worden. Zowel bezoekers als personeel dienen gebruik te maken van de centraal gelegen publieke parking;*

- *vóór de start der werken, een overeenkomst te sluiten met de stad Genk voor wat betreft het voorzien van de nodige nutsvoorzieningen;*
- *slechts aan te sluiten op de riolering en andere nutsvoorzieningen na uitbreiding van de verschillende netten;*
- *de resterende bosoppervlakte (3060m²) als bos te behouden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren;*
- *de bosbehoudsbijdrage van 2 522,52 EUR, binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, te storten op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier;*
- *de niet te ontbossen zone in overleg met het Agentschap voor Natuur en Bos om te vormen naar inheems loofhout (zomereik, berk, tamme kastanje met een onderetage van lijsterbes, sporkehout, ...). Deze omvorming verhoogt niet alleen de natuurwaarde maar zorgt ook voor een betere landschappelijke inkleding van het gebouw;*
- *alle maatregelen te nemen om grondverdichting onder de kruinspiegels van de te vrijwaren inlandse eiken te vermijden (o.a. niet graven met zware machines onder de kruinspiegels, meer info zie bijlage);*
- *de voorziene nutsvoorzieningen te groeperen onder de geplande inrit zodat de bestaande waardevolle inheemse loofbomen (inlandse eiken) aan de straatzijde zoveel mogelijk gespaard blijven;*
- *de overloop van de hemelwaterputten aan te sluiten op een infiltratievoorziening (zinkput, drainagesysteem of gelijkwaardig systeem) in de eigen tuin tenzij hij kan aantonen dat infiltratie onmogelijk is wegens een permanente hoge grondwaterstand op het perceel (volgens de bodemkaart is infiltratie wel mogelijk);*
- *deze infiltratievoorziening op haar beurt uit te rusten met een noodoverloop naar de openbare riolering;*
- *indien hij opteert voor een zinkput als infiltratiesysteem, deze put uit te rusten met een mangat ter controle van de werking van de put. Ook een ander soort infiltratiesysteem dient met de nodige controleputjes uitgerust worden.*

...

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 18 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juli 2012 om het beroep in te willigen maar de stedenbouwkundige vergunning toch te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 juli 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 om het beroep in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig artikel 5.3.1 van de VCRO op 4 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd werd; dat de voorwaarden betrekking hebben op:

- *de verdeling van de kosten voor het uitbreiden van de nutsleidingen;*
- *de parkeerverplichting op de centrale parking;*
- *de voorwaarden opgelegd in het advies leefmilieu;*

- het bosbeheer;
dat het attest geldig is tot 4 juli 2013;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichting van een vakantie-lodge op een perceel van circa ½ hectare in het recreatiegebied van Kattevennen;
dat het tweeledige volume van 2.225 m³ met een kroonlijsthoogte van 5m05 (één bouwlaag) in 10 kamers overnachtingsgelegenheid biedt voor 28 personen;
dat de buitengevels gesloten zijn en bekleed worden met zink;
dat er vijf parkings voorzien worden op het eigen perceel;

Overwegende dat het perceel gelegen is langs de centrale as in het recreatiedomein Kattevennen in een bosrijke omgeving aansluitend op de site van de Bloso aan een verkeersarme weg en op loopafstand (400 meter) van de centrale parking en bushalte (stadsnet Genk); dat de aanwezig bebouwing verspreid ligt in de groene omgeving;
dat het college van Genk een duidelijke visie geformuleerd heeft op de ontwikkeling van Kattevennen aan de hand van een structuurschets opgemaakt in opdracht van het stadsbestuur door Bureau Urbanisatie (BUUR);
dat in functie van het vervullen van de poortfunctie voor het Nationaal Park Hoge Kempen een beperkte verspreide en gestructureerde verdichting van de bebouwing voorzien wordt langs de centrale as;

Overwegende dat Kattevennen in het bij het ministerieel besluit van 12 februari 2003 vastgestelde provinciaal ruimtelijk structuurplan (tabel 44) geselecteerd is als toeristisch-recreatieve knooppunt type IIA;
dat volgens punt 41 van de bindende bepalingen de provincie voor de toeristische knooppunten type Ila de ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt;
dat voor voorliggende aanvraag geen bijkomende ordening via de opmaak van een provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan vereist is, dat het perceel gelegen is in een recreatiegebied waar volgens de gewestplanvoorschriften verblijfsrecreatie mogelijk is;

Overwegende dat het een kleinschalig vakantieverblijf betreft dat wordt ingeplant in de zone voor recreatie;
dat de recreatiezones volgens het gewestplan zowel bestemd zijn voor het aanbrengen van recreatieve accommodatie als toeristische accommodatie al dan niet met inbegrip van verblijfsaccommodatie;
dat het recreatief en toeristisch gebruik hier met andere woorden op gelijke voet staat;
dat de inplanting verenigbaar is met de huidige recreatieve functies nl. fietsen, paardrijden, ...;
dat uit de gewestplanvoorschriften blijkt dat het kleinschalige toeristisch verblijf beoordeeld dient te worden als functioneel inpasbaar in het recreatiegebied;
dat de verblijfsrecreatie ingeplant wordt in de volgens het gewestplan bestemde zone voor dergelijke inplanting; dat het grootste deel van Kattevennen bestemd is als gebied voor dagrecreatie waar dergelijke verblijfsrecreatie niet toegelaten is, dat zowel de parking als de geplande zone voor fietsrecreatie aan de zone voor dagrecreatie grenzen en in de toekomst eventueel via deze zone kunnen ontsloten worden voor fietsers, ruiters en voetgangers, ...;

Overwegende dat door de stad Genk het initiatief genomen werd om de ordening te sturen via een structuurschets voor het hele gebied; dat de structuurschets de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Kattevennen weergeeft; dat het perceel zich langs de centrale as situeert zoals voorzien in de structuurschets;
dat de inplanting verenigbaar is met de ontwikkelde visie door de stad Genk voor het

gebied;

Overwegende dat visueel vormelijk het volume zich integreert in de omgeving en voldoet aan de beeld van de structuurschets; dat de kwaliteit van de huidige site voornamelijk bepaald wordt door het groene karakter; dat vanuit ruimtelijke oogpunt hier geen hoge geconcentreerde bouwdichtheid gewenst is, door de geplande verspreide en langs de as gestructureerde inplanting het groene karakter behouden blijft;
dat het voorstel qua vormgeving, schaal, ruimtegebruik en materiaalgebruik in de groene omgeving past;

Overwegende dat de voorliggende weg met verkeersvrij karakter thans reeds beperkt toegankelijk is via de slagboom voor leveranciers van het centrum van de Bloso en de uitbating van de Ski-piste met cafetaria;

dat vanuit ruimtelijke oogpunt het behoud van het verkeersvrij karakter van de weg gewenst is en het toegelaten verkeer tot een absoluut minimum dient beperkt te worden;
dat geparkeerde wagens visueel storend zijn in deze bosrijke omgeving;

dat de parking voor de bezoekers dient voorzien te worden op centrale parking, zoals reeds opgelegd als voorwaarde in het aan de vergunning voorafgaande stedenbouwkundig attest;

dat er maximaal één parkeerplaats voor het laden/lossen toegelaten kan worden;

dat in afwijking op het minimaal aantal te voorziene parkeerplaatsen (1 per 3 kamers) overeenkomstig artikel 5.1 de 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen' een belasting dient te worden toegepast op het ontbreken van parkeerplaatsen;

Overwegende dat volgens artikel 119 van de nieuwe gemeentewet de gemeenteraad bevoegd is voor het opmaken van de gemeentelijke reglementen voor het gebruik van de weg (eventueel via een politieverordening) en de veiligheid van het verkeer;

dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch de deputatie hierin bevoegd zijn; dat de vereiste afspraken met betrekking tot het gebruik van de weg dan ook niet in een stedenbouwkundige vergunning opgenomen kunnen worden;

dat de aanvrager inmiddels in overleg met de stad een huishoudelijk reglement heeft opgesteld voor de gasten en dat er ter goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2012 een nota opgemaakt werd inzake het categoriseren van de weg Kattevennen tot aan de Schabartstraat als openbare voetgangerszone zodat de politie hier eventueel kan optreden;

Overwegende dat het perceel gelegen is aan een verharde weg die enkel voorzien is van een elektriciteitsnet;

dat de procedure voor de uitbreiding voor de overige nutsvoorzieningen en riolering lopende is;

dat het college van burgemeester en schepenen op 30 mei 2012 de financiering voor de werken via het Grondbedrijf goedkeurde, dat op 28 juli 2012 een overeenkomst werd gemaakt met Orianne bvba voor tussenkomst in 20% van de kosten, dat op 28 juni de gemeenteraad zich akkoord verklaarde met het gedeeltelijk doorrekenen van de kosten onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat de vergunning verleend wordt aan Orianne bvba (om te vermijden dat er geen nutteloze infrastructuurwerken gebeuren); dat er voorlopig niet aangesloten kan worden op de riolering; dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met het integraal waterbeleid door het voorzien van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) in afwachting van de mogelijkheid om aan te sluiten op de openbare riolering;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting de vergunninghouder gewijzigde plannen bijbracht; dat de plannen werden aangepast zoals gevraagd in het schrijven van de deputatie van 20 juli 2012;

dat er slechts één autostandplaats (in plaats van 5 parkings) voor landen en lossen wordt voorzien en dat de voorziene grindverharding werd gereduceerd; dat er een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geschikt voor 28 personen en zinkput wordt voorzien;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de plaats voor het parkeren van bezoekers, de oppervlakte van de kiezelverharding en het opleggen van een bijkomende voorziening voor individuele waterzuivering bijkomstige zaken zijn;

Overwegende dat de vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- de individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) dient gecertificeerd te zijn, indien de vuilwaterafvoer voor ingebruikname aangesloten kan op de openbaar riolering mag de IBA achterwege gelaten worden;*
 - er mogen geen permanente parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden. Er mag enkel een laad- en loszone ingericht worden. Zowel bezoekers als personeel dienen gebruik te maken van de centraal gelegen publieke parking;*
 - met betrekking tot de ontbrekende parkeerplaatsen dient de aanvrager te voldoen aan artikel 5.1 van door de deputatie op 28 februari 2008 goedgekeurde de gemeentelijke verordening betreffende parkeerplaatsen te Genk (te vorderen belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen door de stad Genk).*
 - de voorwaarden opgelegd door het agentschap Natuur en Bos (bosbehoudsbijdrage);*
 - de algemene voorwaarden van de Stad Genk.*
- ...”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 29 augustus 2012. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 10 oktober 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

*“ ...
1.*

Overeenkomstig art. 4.8.11, §1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, beroep aantekenen bij Uw Raad.

Huidig beroep wordt ingesteld door het Intern Verzelfstandigd Agentschap met rechtspersoonlijkheid voor de Bevordering van de Lichamelijke Ontwikkeling, de Sport en de Openlucht recreatie (in het kort BLOSO) en de aanvraag heeft betrekking op kadastrale percelen dewelke aanpalend zijn aan de kadastrale percelen die verzoekende partij in eigendom heeft en waarop hij zijn activiteiten ontplooit.

Verzoekende partij zal, minstens kan, wel degelijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

1.1.

Verzoekende partij zal nadeel ondervinden door de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning omwille van de inplanting van de vakantielodge op de betreffende locatie. De inplanting aldaar houdt immers een aantasting in van de bosrijke omgeving door de rooiing van een aanzienlijke oppervlakte bos. Tevens zal de vakantielodge eerder geïsoleerd komen te liggen, ver van alle reeds bestaande gebouwen. Dit schendt de goede ruimtelijke ordening en doorbreekt het evenwicht en het uitzicht van de omgeving bestaande uit enerzijds de dichte bebossing en anderzijds de reeds aanwezige gebouwenclusters.

1.2.

Daarnaast werd het ruimere gebied Kattevennen (waarbinnen het BLOSO-centrum Kattevenia gelegen is) enkele jaren terug door de stad Genk verkeersvrij gemaakt. Dit was naar mening van de verzoekende partij een terechte beslissing nu het gebied door een grote verscheidenheid aan recreanten (wandelaars, fietsers, mountainbikers, ruiters, ...) wordt gebruikt.

Vastgesteld moet echter worden dat de bestreden beslissing een vakantielodge toestaat bestaande uit twee modules, één voor 16 personen en één voor 12 personen. Bij deze vakantielodge wordt een laad- en losplaats voorzien.

Dit alles impliceert dat, teneinde deze laad- en losplaats te kunnen bereiken, men door het thans verkeersvrije gebied zal moeten rijden wat ontegensprekelijk voor verkeershinder zal zorgen, alsook voor lawaaihinder van de gemotoriseerde voertuigen. Er moet immers specifiek rekening mee worden gehouden dat er actueel geen enkel gemotoriseerd vervoer voorkomt op de betreffende weg.

Evident zal ook de (verkeers)veiligheid van de omgeving in het gedrang komen door de wagens die zich begeven van en naar de laad- en losplaats.

In het bijzonder heeft verzoekende partij concrete plannen om het kadastrale perceel 820W2 (dat grenst aan een perceel van de aanvraag) in te richten voor diverse vormen van fietsrecreatie (BMX, mountainbike, ...) gericht op zowel de beginnende als de meer ervaren fietser.

In die optiek is het dus meer dan ooit belangrijk om het verkeersvrije karakter te bewaren nu dit anders de veiligheid van de recreanten die gebruik zullen maken van de door verzoekende partij aangeboden faciliteiten in het gevaar zal brengen. De wagens die zich

van en naar de laad- en losplaats zouden begeven dienen immers steeds voorbij het kwestieuze perceel van verzoekende partij te rijden.

1.3.

Hoewel in de vergunningsbeslissing bij de vakantielodge geen parkeerplaatsen zijn voorzien, is de kans meer dan reëel dat de voorziene laad- en losplaats, samen met de voorziene grindverharding, gebruikt zal worden als parkeerplaats nu de centrale parking waarvan de gasten van de lodge gebruik zouden moeten maken, op ruim 400m gelegen is. Dit zal voor nog meer verkeers- en lawaaihinder zorgen en tevens zal er wildgeparkeerd worden, niet in het minst op de percelen van verzoekende partij.

1.4.

Zelfs in het geval de gasten van de vakantielodge effectief en correct gebruik maken van de centrale parking, zal gelet op het feit dat de vakantielodge voorziet in het herbergen van maar liefst 28 personen, de parkeerdruk op deze centrale parking (waar het nu op sommige drukke dagen al heel moeilijk is om een parkeerplaats te vinden) nog verder toenemen, wat wederom het risico op wildparkeren zal doen toenemen.

1.5.

Verder stelt de vergunningsbeslissing dat vooraleer de werken een aanvang kunnen nemen, eerst de netten van de nutsvoorzieningen moeten worden uitgebreid.

De aanvraag is echter op ruim 200m gelegen van het openbaar rioleringsnetwerk, en op ruim 285m van het laagspanningsnet, de gasleiding en de kabeldistributie.

De uitvoering van de vergunning zal aldus de nodige infrastructuurwerken met zich meebrengen. Uit onderstaand uittreksel waarop de plaats van de aanvraag wordt aangeduid alsook de percelen van verzoekende partij, blijkt duidelijk dat er geen andere mogelijkheid is om deze uitbreidingswerken uit te voeren dan langsheen de percelen van verzoekende partij, met een evident risico op beschadigingen. (...)

1.6.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat verzoekende partij van mening is dat de watertoets op een niet deugdelijke manier werd uitgevoerd. Hieruit vloeit ontegensprekelijk voort dat verzoekende partij wel degelijk belang heeft om de bestreden beslissing aan te vechten nu het deugdelijk uitvoeren van de watertoets cruciaal is teneinde zich er van te kunnen vergewissen dat de uitvoering van de bestreden vergunning niet voor wateroverlast zal zorgen.

Verzoekende partij zal, minstens kan, wateroverlast ondervinden.

2.

Op basis van al het bovenstaande moet worden vastgesteld dat verzoekende partij wel degelijk als een belanghebbende gezien kan worden die ingevolge de vergunningsbeslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zal, minstens kan, ondervinden.

3.

Verzoekende partij beschikt over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

...

De tussenkomende partij werpt op:

“
...

BLOSO stelt in zijn verzoek tot vernietiging dat zijn belang bestaat uit het rechtstreeks of onrechtstreeks ondervinden van hinder ingevolge de gunningsbeslissing.

In de eerste plaats gaat het geenszins over werken op de terreinen zelf die door BLOSO gebruikt worden. BLOSO stelt zelf (blz. 2 verzoekschrift) dat de aanvraag van tussenkomen partij betrekking heeft op kadastrale percelen die aanpalend zijn aan deze die gebruikt worden door verzoekende partij.

Hiervoor beroept verzoeker tot vernietiging zich vooral op de verkeers- en lawaaihinder die hij zal ondervinden doordat ‘men thans in het verkeersvrije gebied zal moeten rijden wat ontegensprekelijk voor verkeershinder zal zorgen, alsook voor lawaaihinder van gemotoriseerde voertuigen’.

Het komt aan BLOSO toe om concreet aan te tonen dat zij hinder zal ondervinden en waaruit deze dan wel concreet zal bestaan.

Een louter hypothetisch beweerd nadeel volstaat niet om blijk te geven van het rechtens vereiste belang. Een loutere actio populi is eveneens onontvankelijk.

Tussenkomen partij doet er alles aan om te vermijden dat verkeer hinder zou veroorzaken.

Zo wordt er slechts één laad- en losplaats voorzien waarvan de leveranciers en bezoekers slechts op bepaalde tijdstippen gebruik van kunnen maken. Daarenboven zal het verkeer slechts zeer traag kunnen rijden zodat er geen gevaar is voor de veiligheid. Een verkeersreglement wordt trouwens uitgewerkt samen met de bevoegde overheid.

Het is dus geenszins zo dat de, nu verkeersvrije, weg voortdurend zal bereden worden, sterker zelfs door ervoor te zorgen dat de laad- en losplaats enkel op bepaalde tijdstippen kan worden gebruikt zal de verkeers- en lawaaihinder voor de recreanten, en dus ook voor BLOSO, minimaal zijn.

Er wordt met andere woorden geen permanente parkeerplaats voorzien op het terrein, zowel bezoekers als personeel dienen gebruik te maken van de centraal gelegen publieke parking.

Voor het grootste deel van de tijd zal het verkeersvrije karakter dus bewaard blijven.

Daarnaast stelt verzoeker tot vernietiging dat de inplanting van de vakantielodge een aantasting van de bosrijke omgeving inhoudt. De vakantielodge zou de goede ruimtelijke ordening verstoren en het evenwicht en uitzicht van de omgeving doorbreken.

De vakantielodge richt zich op een specifieke doelgroep en heeft een gesloten karakter, de voorgevel is sober en past (ingevolge het advies van het Bureau voor Urbanisme) perfect bij de bosomgeving.

Het project tracht de open ruimte in het bos zo beperkt mogelijk te houden en bewaart zoveel mogelijk het boskarakter. Er worden zelfs bijkomende aanplantingen gedaan.

Er kan dus gesteld worden dat wat het uitzicht betreft de hinder zeer miniem is, bovendien wordt de bosomgeving minimaal aangetast en worden er bijkomende aanplantingen gedaan.

Het is trouwens zo dat tussenkomende partij in gesprek heeft willen treden met BLOSO om de toegang voor het verkeer te bespreken doch BLOSO is nooit in gesprek willen treden met tussenkomende partij over dit punt.

BLOSO maakt geenszins concreet waar er hinder kan veroorzaakt worden die haar rechtstreeks of onrechtstreeks treft.

Het beroep is dan ook onontvankelijk.

...

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

2.

Het belang van de verzoekende partij wordt niet betwist door de verwerende partij. De tussenkomende partij daarentegen betwist wel het belang van de verzoekende partij.

Samenvattend kan gesteld worden dat tussenkomende partij van mening is dat verzoekende partij geenszins in concreto aantoont welke hinder of nadelen al dan niet rechtstreeks ondervonden zullen worden door de uitvoering van de bestreden beslissing, en meent dan ook dat het verzoek tot vernietiging wegens gebrek aan belang moet worden afgewezen als onontvankelijk.

3.

Verzoekende partij verwijst ter zake volledig naar de uiteenzetting in het verzoek tot vernietiging alwaar op zeer uitvoerige wijze het belang bij huidige procedure wordt verduidelijkt. Deze uiteenzetting mag hier dan ook volledig voor herhaald gezien worden.

Wat betreft de opmerking van tussenkomende partij, al zou verzoekende partij ter zake nooit in overleg hebben willen treden, moet gesteld worden dat er altijd maar een overleg werd voorgesteld op een ogenblik dat de locatie van de vakantielodge reeds vastlag.

Bovendien werden bij het vaststellen van de locatie een aantal basisregels genegeerd waaronder deze dat gebouwen geclusterd dienen te worden. Eén van de gevolgen om dit niet te doen is dat er onredelijk hoge kosten betaald moeten worden om de nutsleidingen aan te leggen.

4.

Verzoekende partij beschikt wel degelijk over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een “vakantie-lodge”, die de mogelijkheid biedt tot het overnachten voor 28 personen, op een perceel gelegen in het recreatiegebied van Kattevennen. Het bouwperceel sluit aan op de site van de verzoekende partij en is gelegen op 400 meter van een parking en bushalte.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen dat zij vreest dat de laad- en losplaats die voorzien wordt in de aanvraag zal zorgen voor lawaai- en verkeershinder en wildparkeren, dat de weg om de laad- en losplaats te bereiken enkele jaren geleden verkeersvrij werd gemaakt, dat de aanvraag tot gevolg heeft dat de verkeersvrije weg zal worden gebruikt door gemotoriseerde voertuigen. De verzoekende partij maakt daarmee voldoende aannemelijk een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO, alsook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat: de verwerende partij geheel in strijd met een door Infracx verleend advies stelt dat de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, zijnde een met duurzame materialen verharde weg voorzien van een elektriciteitsnet;

Terwijl: uit het door Infracx verleende advies duidelijk blijkt dat vooraleer de aangevraagde vakantielodge maar kan aansluiten op de verschillende netten (waaronder uitdrukkelijk het elektriciteitsnet/laagspanning) deze netten eerst moeten worden uitgebreid. De aanvraag zou immers actueel op meer dan 285m van het laagspanningsnet verwijderd zijn. Er kan dan ook geen sprake zijn van een voldoende uitgeruste weg die, zoals art. 4.3.5. VCRO uitdrukkelijk vereist, bestond op het ogenblik van de aanvraag. De aanvraag diende dan ook geweigerd te worden.

...
Op 14 maart 2011 had de vergunninghouder, Orianne bvba, een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest ingediend bij de stad Genk voor het bouwen van twee vakantiewoningen aan Kattevennen 35 te Genk en dit op dezelfde kadastrale percelen waarop de huidige bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 4 juli 2011 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, doch op 31 mei 2011 had de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in deze een ongunstig advies opgemaakt. (stuk nr. 3)

Eén van de overwegingen van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar had betrekking op de afwezigheid van de nodige nutsvoorzieningen, waaronder ook een elektriciteitsnet (laagspanning): (...)

Deze informatie werd door de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar bekomen uit een advies dat Infracx op 27 mei 2011 had afgeleverd naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest (stuk nr. 5): (...)

Hieruit blijkt aldus dat de percelen die het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest uitmaakten, niet gelegen waren aan een voldoende uitgeruste weg nu er van een elektriciteitsnet/laagspanning (een minimumvoorwaarde om van een voldoende uitgeruste weg te kunnen spreken) geen sprake was. Het laagspanningsnet leg pas op ruim 285m van de projectzone en een uitbreiding van het net was noodzakelijk om vanop de betreffende percelen te kunnen aansluiten

4.

Op 21 februari 2012 werd dan door Orianne bvba een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het bouwen van een vakantielodge aan de Kattevennen 35 te Genk.

Naar aanleiding van deze aanvraag leverde Infrac op 7 maart 2012 een nieuw advies af waarin ze verklaarde dat hun vorige advies d.d. 27 mei 2011 nog steeds van toepassing was (stuk nr. 6).

...

De verwerende partij, teneinde het project alsnog te kunnen vergunnen, stelt in haar bestreden beslissing dat het perceel gelegen is aan een verharde weg die toch voorzien zou zijn van een elektriciteitsnet:

...

Vastgesteld moet worden dat deze motivatie niet deugdelijk is nu dit volledig in strijd met het door Infrac verleende advies.

Ook de verwerende partij nam immers in de bestreden beslissing op dat vóór de start der werken een overeenkomst moest worden gesloten met de stad Genk voor wat betreft het uitbreiden van de nodige nutsvoorzieningen.

Er kan geen twijfel over bestaan dat de verwerende partij met deze voorwaarde uitvoering wou geven aan het advies van Infrac waaruit duidelijk blijkt dat een uitbreiding van de verschillende netten (waaronder het elektriciteitsnet/laagspanning) noodzakelijk was vooraleer de vakantielodge hierop kon aansluiten.

Het moge dan ook duidelijk zijn dat de verwerende partij een beslissing heeft genomen die hoogst tegenstrijdig is door enerzijds (en foutief) te stellen dat de aanvraag gelegen is aan een verharde weg die voorzien is van een elektriciteitsnet, doch door anderzijds een voorwaarde op te nemen die stelt dat voor de uitvoering der werken een overeenkomst met de stad Genk gesloten moet worden aangaande de uitbreiding van de nutsvoorzieningen (waaronder aldus het elektriciteitsnet/laagspanning — cfr. advies Infrac d.d. 27 mei 2011).

6.

Ontegensprekelijk staat het aldus vast dat op het ogenblik van de aanvraag, het perceel van de aanvraag niet gelegen was aan een voldoende uitgeruste weg, zijnde een met duurzame materialen verharde weg voorzien van een elektriciteitsnet.

Het loutere feit dat, zo blijkt uit de bestreden beslissing, inmiddels de procedure voor de uitbreiding van de nutsvoorzieningen lopende is, doet geen afbreuk aan het feit dat op het ogenblik van de aanvraag de voldoende uitgeruste weg, voorzien van een elektriciteitsnet, nog niet bestond. Overeenkomstig art. 4.3.5. VCRO diende dit evenwel het geval te zijn: (...)

Hier nog aan worden toegevoegd dat het ook actueel nog steeds onduidelijk is of er thans reeds sprake is van een voldoende uitgeruste weg.

7.

Hieraan ondergeschikt moet nog worden opgeworpen dat de aanwezigheid van een elektriciteitsnet slechts een minimumvoorwaarde is om te kunnen spreken van een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 4.3.5., §2 VCRO stelt zeer uitdrukkelijk dat een voldoende uitgeruste weg daarnaast moet voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of die vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Afhankelijk van de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in de stedenbouwkundige voorschriften of die vereist worden door de plaatselijke toestand (daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente) dient er soms meer dan alleen maar een elektriciteitsnet aanwezig te zijn om effectief te kunnen spreken van een voldoende uitgeruste weg (bijvoorbeeld de aanwezigheid van een gasleiding of riolering).

Welnu, vastgesteld moet worden dat zowel het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Genk, alsook de verwerende partij in het bestreden beslissing, een uitdrukkelijke voorwaarde hebben opgenomen die stelt dat voor de start der werken een overeenkomst gesloten moet worden met de stad Genk voor wat betreft het uitbreiden van de nutsvoorzieningen: (...)

Op basis van het bovenstaande moet besloten worden dat zowel het College van Burgemeester en Schepenen als de verwerende partij, van mening zijn dat de plaatselijke toestand en het ruimtelijk beleid van de gemeente vereisen dat vooraleer er gebouwd kan worden de nodige nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit en teledistributie) moeten worden aangebracht.

De verwerende partij gaf aldus (minstens indirect) aan dat de bestaande weg op dat ogenblik van de aanvraag nog niet geschikt en voldoende uitgerust was en integendeel eerst verder moest worden uitgebreid en uitgerust met een riolering, gasleiding en teledistributie vooraleer er gebouwd kan worden op het perceel van de aanvraag.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij dit middel voor de eerste maal in dit dossier opwerpt. Noch bij het openbaar onderzoek, noch bij de beroepsprocedure voor ons college, heeft de verzoekende partij hieromtrent een grief geuit.

Dit hoeft ook niet te verwonderen gezien de verzoekende partij zelf langs de betreffende weg een gebouw beheert.

Ons college ziet dan ook niet in hoe de verzoekende partij over een rechtmatig voordeel of belang bij het middel zou kunnen beschikken. Eerder lijkt dit op een middel louter pour les besoins de la cause.

Ons college vraagt uw Raad dan ook in eerste instantie het middel onontvankelijk te verklaren.

Daarnaast is het middel ook manifest ongegrond.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt in artikel 4.5.1§ 2 dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien van een elektriciteitsnet.

Het bestreden besluit stelt hieromtrent het volgende: (...)

Ons college kon dit zonder enige twijfel vaststellen uit het fotomateriaal gevoegd bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie stuk 15.7). De weg is ter hoogte van het perceel duidelijk in duurzame materialen verhard en er zijn verlichtingspalen langs deze weg aanwezig, wat zonder meer duidt op de aanwezigheid van een elektriciteitsnet.

Bovendien zijn er verschillende andere gebouwen langs deze weg gevestigd - waaronder het gebouw dat de verzoekende partij beheert - die uiteraard eveneens gebruik maken van het elektriciteitsnet.

De verzoekende partij toont nergens concreet aan dat de bovenstaande vaststelling van ons college foutief zou zijn en dat aldus het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel zouden geschonden zijn.

Het feit dat er nog netuitbreidingswerken noodzakelijk zijn voor laagspanning, gas en riolering staat hieraan niet in de weg. De VCRO stelt niet dat dit tot de minimale eisen van een uitgeruste weg behoort.

Ons college heeft dit trouwens zorgvuldig onderzocht en hieromtrent het volgende overwogen:

...

Zoals blijkt uit het dossier is inderdaad overeengekomen dat een gedeelte van de kostprijs (20%) zal gedragen worden door de bvba Orianne, en de overige 80% voorlopig ten laste blijft van de stad Genk. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Genk van 30 mei 2012 (zie stuk nr. 6) bepaalt dat deze 80% later zal worden doorgerekend aan de initiatiefnemers van volgende ontwikkelingen. Het gebied 'Kattevennen' wordt immers aanzien als een strategische projectlocatie en een zeer belangrijke pool in de ontwikkeling van het toeristisch recreatief netwerk van de stad en van de poort tot het Nationaal Park Hoge Kempen (zie onder meer stuknrs. 5, 5.11, 5.12, 5.18, 5.19 en 5.20) zodat nog meer initiatieven verwacht worden.

Zodoende was er voor ons college geen enkele twijfel dat de realisatie van het project eventueel vanuit het oogpunt van nutsvoorzieningen bedreigd zou worden of dat de gemeentelijke overheid, die overigens eveneens de vergunning had verleend, voor voldongen feiten zou worden gesteld.

De Raad van State heeft overigens gesteld dat een vergunning niet kan geweigerd worden indien de aanvrager duidelijk de nodige voorzieningen op eigen kosten kan aanleggen:

...

Het opleggen van deze voorwaarde getuigt van behoorlijk bestuur en is perfect mogelijk in het kader van de devolutive werking van het hoger beroep bij ons college (zie repliek op tweede middel).

Ons college heeft dit aspect dus net heel zorgvuldig onderzocht en omstandig gemotiveerd.

...

De tussenkomende stelt:

“ ...

De stad Genk leverde een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest af op 4 juli 2011 waarbij ze zich baseert op een gunstig advies vanwege Infrax dd. 27 mei 2011.

Daarnaast stelt de deputatie van de Provincie Limburg het volgende: “overwegende dat het perceel gelegen is aan een verharde weg die enkel voorzien is van een elektriciteitsnet”

Aangezien de stad Genk een gunstig advies verleende met de vermelding dat er evenwel nog een uitbreiding van de verschillende netten noodzakelijk was, kan men stellen dat men voor de andere voorwaarden afwijkt van de minimale uitrusting.

Eisende partij stelt onterecht dat er voor de start der werken geen overeenkomst werd gesloten met de stad Genk. De deputatie bevestigt: “dat de procedure voor de uitbreiding voor de overige nutsvoorzieningen en riolering lopende is, dat het college van burgemeester en schepenen op 30 mei 2012 de financiering voor de werken via het Grondbedrijf goedkeurde, en dat op 28 juli 2012 een overeenkomst werd gemaakt met tussenkomende partij voor tussenkomst in 20% van de kosten”.

Wat betreft de verplichting van artikel 4.3.5, §1 VCRO kan gesteld worden dat de voldoende uitgeruste weg reeds aanwezig is op het ogenblik van de aanvraag. De aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen is mogelijk, gelet op het positief advies van Infrax. Bovendien dient verwezen te worden naar het feit dat de Vlaamse Regering van deze minimale voorzieningen kan afwijken gelet op de plaatselijke toestand.

Het aangevoerde middel is dan ook niet gegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Verwerende partij verwijst in zijn antwoordnota naar het feit dat er wel een elektriciteitsnet aanwezig zou zijn langs de betrokken weg en stelt zelfs dat verzoekende partij langs dezelfde weg een gebouw zou beheren.

Het is compleet onduidelijk welk gebouw bedoeld wordt. Vermoedelijk is dit de skipiste doch deze is niet in beheer van verzoekende partij, noch eigendom van verzoekende partij.

Bovendien heeft verzoekende partij steeds aangehaald dat een inplanting van de vakantielodge aansluitend bij de skipiste of bij andere gebouwen wel aanvaardbaar zou zijn. De afstand tot de parking is in dat geval immers wel beperkt. De huidige inplantingsplaats van de lodge is meer dan 200 m verder gelegen.

3.

Daarnaast verwijst de verwerende partij in zijn antwoordnota nog naar een arrest van de Raad van State van 2 oktober 1997.

In dit arrest stelt de Raad van State dat een vergunning niet geweigerd kan worden indien de aanvrager op eigen kosten de nodige voorzieningen kan aanleggen.

Ten eerste is deze rechtspraak inmiddels achterhaald, doch ten tweede moet opgemerkt worden dat in casu de voorzieningen niet op eigen kosten worden aangelegd. Maar liefst 80% van de kosten worden gedragen door de stad Genk.

Een verwijzing naar dit arrest is dan ook niet dienstig.

4.

Tussenkomen de partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting nog naar de tweede paragraaf van art. 4.3.5. VCRO dat stelt dat de Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen van deze minimale uitrusting (verhard met duurzame verharding en elektriciteitsnet) kan worden afgeweken. (...)

Zij doet dit in een poging om aan te tonen dat de minimumvoorwaarden dewelke vermeld worden in deze paragraaf toch niet zo absoluut zijn.

Welnu, ter zake moet worden opgemerkt dat de Vlaamse Regering op 17 november 2006 een Besluit heeft uitgevaardigd (gewijzigd om 5 juni 2009) inzake de minimale weguitrusting.

In dit besluit heeft de Vlaamse Regering enkel bepaald dat alleen in geval het gaat om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning van de minimumvoorwaarde van de duurzame verharding kan worden afgeweken (en dit dan nog onder bepaalde voorwaarden), doch geenszins van de minimumvoorwaarde van de aanwezigheid van een elektriciteitsnet: (...)

Het moge aldus duidelijk zijn dat voor geen enkele andere stedenbouwkundige aanvraag afgeweken kan worden van de minimumvereiste van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering heeft ter zake nergens in een dergelijke uitzondering voorzien.

5.

Opgemerkt moet nog worden dat de verwerende partij verder in zijn antwoordnota opnieuw toegeeft dat er nog netuitbreidingen noodzakelijk waren, waaronder voor laagspanning: (...)

Het feit dat men aldus toegeeft dat een netwerkuitbreiding voor laagspanning noodzakelijk was (en dus geen eenvoudige aanpassing van het reeds bestaande netwerk maar een effectieve aanleg van een nieuw netwerk voor laagspanning) duidt erop dat er nog geen nuttig elektriciteitsnetwerk was.

De vakantielodge kan alleen maar worden aangesloten op een laagspanningsnetwerk, hetgeen dus duidelijk niet voorhanden was. Het bestaande elektriciteitsnetwerk langsheen de weg kon niet worden aangepast, een nieuw elektriciteitsnet was aldus noodzakelijk.

Het volstaat volgens de ratio legis van art. 4.3.5. VCRO niet dat er gelijk welk elektriciteitsnet voorhanden is. De ratio legis van dit artikel bestaat er in dat de te bouwen

constructie op het bestaande elektriciteitsnet kan aansluiten (en dus niet dat er eerst nog een nieuw moet worden aangelegd).

6.

Het moge dan ook duidelijk zijn dat de vakantielodge niet werd opgericht langsheen een voldoende uitgerust weg nu er geen elektriciteitsnet (laagspanning) aanwezig was waarop het kon aansluiten.

Dit elektriciteitsnetwerk diende nog te worden aangelegd na het afleveren van de vergunning, zodat er dan ook helemaal geen elektriciteitsnetwerk was op het ogenblik van de aanvraag, zoals nochtans decretaal wordt vereist in art. 4.3.5., §1 VCRO. (...)

...

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van de verwerende partij dat de verzoekende partij noch tijdens het openbaar onderzoek, noch tijdens de beroepsprocedure een grief heeft aangevoerd omtrent de ligging van het bouwperceel aan een voldoende uitgeruste weg, belet niet dat de verzoekende partij op ontvankelijke wijze een schending kan aanvoeren van artikel 4.3.5 VCRO in een procedure voor de Raad.

Evenmin kan de verwerende partij gevolgd worden dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het aanvoeren van het middel. De ligging aan een voldoende uitgeruste weg betreft voor het aangevraagde een legaliteitsvereiste voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij die met haar beroep de vernietiging beoogt van de bestreden beslissing, heeft belang om dit middel aan te voeren.

2.

Artikel 4.3.5, § 1 en § 2 VCRO bepalen:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen””, moet weigeren indien de grond

niet is gelegen aan “een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat”.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het bouwperceel is gelegen aan een verharde weg die enkel is voorzien van een elektriciteitsnet en dat de procedure voor de uitbreiding voor overige nutsvoorzieningen en riolering lopende is. In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat ze uit foto's gevoegd bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “zonder enige twijfel” kon vaststellen dat een elektriciteitsnet aanwezig is aangezien er verlichtingspalen staan langs de betrokken weg, die er volgens de verwerende partij “zonder meer” op duiden dat er een elektriciteitsnet aanwezig is.

Het is echter de vraag waarom de verwerende partij haar vaststellingen inzake het voorzien zijn van elektriciteit op de wegenis, zou steunen op foto's, nu blijkt dat in de loop van de vergunningsprocedure een advies werd gevraagd en verkregen van Infrax waarin wordt vermeld dat “aansluiting” voor de aanvraag “slechts mogelijk is na uitbreiding van de verschillende netten”, waarna een raming wordt gegeven voor “riolering” en een raming “energie-gas-KTV”. Bij de raming wordt onder meer vermeld dat de afstand van de projectzone tot “onze netten” ongeveer 285 meter bedraagt, waarna een prijs per meter wordt gegeven voor de uitbreiding van laagspanning, gas en teledistributie.

Uit dit advies blijkt dat er een uitbreiding van het elektriciteitsnet over een afstand van ongeveer 285 meter noodzakelijk is om het bouwperceel te kunnen “aansluiten”.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij kon volstaan met de overweging dat de weg verhard is en voorzien van een elektriciteitsnet om te kunnen besluiten tot een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij foutief heeft vastgesteld dat de wegenis voorzien is van een elektriciteitsnet.

De verwerende partij heeft derhalve niet op goede gronden kunnen besluiten dat het aangevraagde is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ORIANNE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de oprichting van een vakantieloge en voor ontbossing op grond van artikel 90bis §5, derde lid van het bosdecreet op percelen gelegen te Kattevennen 35, 3600 Genk en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 820m en 820r2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ