

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1188
in de zaak met rolnummer 1415/0101/A/5/0111

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AALTER vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de bvba VIMMO-CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 14 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 11 ééngezinswoningen op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie V, nummers 100d(deel) en 100e(deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 19 december 2014 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 februari 2015 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Op de zitting van 4 oktober 2015 stelt de kamervoorzitter, omwille van samenhang met de zaken met rolnummers 1415/0100 en 1415/0102 en de zaken met rolnummers 1415/0086 en 1415/0210, de behandeling van de zaak uit naar de zitting van 8 november 2016, waarop de behandeling uitgesteld wordt naar de zitting van 22 november 2016.

Op de zitting van 8 november 2016 voert advocaat Jonas DE WIT, *loco* advocaat Tom SWERTS, het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Op de zitting van 22 november 2016 verschijnen de procespartijen schriftelijk. De kamervoorzitter sluit de debatten en neemt de zaak in beraad.

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. FEITEN

De verzoekende partij dient op 19 december 2013 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van 11 eengezinswoningen” op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel).

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat, goedgekeurd op 23 juni 1982, in een zone voor sociaal woonbeleid

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 januari tot en met 21 februari 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 21 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 12 augustus 2014 (tijdens de administratieve beroepsprocedure) gunstig.

De verzoekende partij weigert op 14 augustus 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en binnen een goedgekeurd BPA nr. 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat”. [...]

Onder groepswoningbouw dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Doch hebben in het verleden omzendbrieven talrijke bijkomende voorwaarden opgelegd betreffende de invulling van

woonuitbreidingsgebieden. Heden is er de omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftenstudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie van belang. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied tussen de Lomolenstraat en de Kasteelstraat is in de gemeentelijke woonbehoeftenstudie niet weerhouden om binnen de planperiode van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ontwikkeld te worden. Deze bepaling werd opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan van de gemeente. De vergunningverlenende overheid mag bij het nemen van beslissingen niet afwijken van dit deel van het structuurplan.

Op grond van artikel 2.1.5, §1 van de VCRO wordt vastgesteld dat de planperiode van het structuurplan vijf jaar bedraagt. De planperiode van vijf jaar is momenteel verlopen. Het structuurplan blijft in beginsel wel bindend voor de vergunningverlenende overheid. [...] Dit neemt evenwel niet weg dat een vergunning alsnog kan geweigerd worden, indien die in strijd is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in het kader van de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° van de VCRO.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg strijdig met de geldende bestemmingsvoorschriften zoals vastgesteld door het gewestplan Eeklo - Aalter van 24 maart 1978.

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is ook gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd BPA nr. 12 "Lomolenstraat - Kasteelstraat". Volgens dit BPA zijn de gronden bestemd voor sociaal woonbeleid. Het BPA werd opgemaakt uitgaande van een ontwikkeling door een erkende huisvestingsmaatschappij. De voorliggende aanvraag gaat uit van een private ontwikkeling. Aansluitend dient vermeld te worden dat het BPA nr. 12 "Lomolenstraat – Kasteelstraat" werd opgemaakt voor een groot deel van het woonuitbreidingsgebied, maar niet voor het volledige gebied.

De aanvraag voor het bouwen van 11 woningen in een gesloten bebouwingspatroon door een private ontwikkelaar is strijdig met de bepalingen van het BPA nr. 12 "Lomolenstraat – Kasteelstraat" [...]

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in de woonkern Lotenhulle, meer bepaald in het woonuitbreidingsgebied tussen de Kasteelstraat, Lomolenstraat en de Poekestraat. Het perceel ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Kasteeldomein van Poeke, een omgeving die zich kenmerkt door residentiële bebouwing langsheen de drie straten. De rand van dit woonuitbreidingsgebied is op bepaalde plaatsen momenteel niet bebouwd waardoor de link naar het landschappelijk waardevolle gebied duidelijk aanwezig is. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is erop gericht om het gebied zijn agrarische, groene en recreatieve functies te laten behouden. Structuurbepalende en identiteitsbepalende elementen dienen maximaal behouden te blijven (voetwegen, oude trambedding) en belangrijke zichten (om. vanuit de Kasteelstraat en de Lomolenstraat) dienen open gehouden te worden.

De voorliggende aanvraag betreft het bouwen van 11 nieuwe woningen in een gesloten bebouwingspatroon op een achterin gelegen onbebouwd terrein. Dit terrein is vandaag niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De bouwheer beoogt de aanleg van een private weg om de nieuw te bouwen woningen te laten aansluiten op de Poekestraat. De aanleg van deze private wegenis maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag.

Zoals omschreven in de toetsing aan de regelgeving met betrekking tot de geldende bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften doorstaat de voorliggende aanvraag de legaliteitstoetsing niet.

Aansluitend wordt bij nazicht van het bouwplan vastgesteld dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Uit het bouwplan blijkt dat de bouwheer de intentie heeft om een private weg' aan te leggen. Deze private weg zal aansluiten op de Poekestraat. De aanleg van de private weg maakt het voorwerp uit van een afzonderlijk bouwdoossier.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg in strijd met artikel 4.3.5. van de VCRO waarin wordt bepaald dat 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, slechts kan worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De woningen liggen niet aan een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 4.3.5.§ 3 van de VCRO bepaalt weliswaar dat in geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als voor de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen slechts kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend. Op dit ogenblik werd voor dit bouwproject geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van de wegenis.

Aansluitend dient ook de vraag te worden gesteld of de aan te leggen weg niet moet worden overgedragen aan de gemeente. Voor een wegenis die overgedragen zou worden, dient er in elk geval voorafgaandelijk een beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen te worden genomen. Indien de aan te leggen wegenis als openbaar dient beschouwd te worden, dient met toepassing van artikel 4.3.5. §3 van de VCRO eerst een aanvraag voor de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken te worden ingediend en een stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken te worden verleend, voor dat er een vergunning kan worden verleend voor de gebouwen zelf. Recente rechtspraak van de Raad van State kwalificeert een wegenis die toegang geeft tot meerdere woningen evenwel mogelijks niet als een private toegangsweg.

Gezien de bouwheer onvoldoende kan aantonen dat de wegenis effectief een privaat karakter heeft, dient de binnen deze aanvraag voorziene ontsluitingsweg als openbaar beschouwd te worden. De voorliggende aanvraag doet immers onvoldoende uitspraak over de te nemen maatregelen betreffende het organiseren van de voorzieningen van postbedeling, de collectieve huisvuilophaling, de hulpverlening in geval van nood tot bij de individuele woningen, de organisatie van het afvalwaterafvoer zodat dit geen overlast kan betekenen voor het openbaar domein gelegen buiten deze aanvraag, het ontbreken van voldoende garantie dat de private wegenis ten eeuwigden dagen goed genoeg zal onderhouden worden, onder meer voor de hulpdiensten.

De volgende conclusies dienen voor deze aanvraag worden genomen:

1) de ligging van het perceel volgens het gewestplan in een woonuitbreidingsgebied en binnen de grenzen van een SPA nr. 12 "Kasteelstraat - Lomolenstraat":

zowel de toetsing aan de bestemming volgens het gewestplan als de toetsing aan het BPA nr. 12 'Kasteelstraat - Lomolenstraat' wordt niet doorstaan: de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied is in strijd met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen zoals

opgenomen in het ruimtelijk beleid van de gemeente en met het opzet van het BPA namelijk een ontwikkeling door een erkende huisvestingsmaatschappij, en niet een private ontwikkeling.

De aanvraag doorstaat de toetsing niet.

2) de ligging van het perceel aan een voldoende uitgeruste weg:

de voorliggende aanvraag betreft enkel de bouw van 11 nieuwe woningen. Uit het aanvraagdossier kan worden opgemaakt dat het de intentie is van de bouwheer een private weg aan te leggen. Evenwel dient de vraag gesteld te worden of de wegenis geen openbaar karakter dient te kennen gelet op de aansluiting van het te ontwikkelen gebied op de Poekestraat en het oprichten van elf woningen. Een wegenis die na voltooiing van de werken overgedragen wordt aan de gemeente dient vooraf voorgelegd te worden aan de gemeenteraad die een uitspraak moet doen over de zaak van de wegenis. De bouwplaats is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De voorliggende aanvraag doorstaat geenszins de legaliteitstoets. Een opportuiniteitsafweging is bijgevolg voor deze aanvraag niet aan de orde. Niettegenstaande kan worden geoordeeld dat de voorliggende aanvraag een schaal- en trendbreuk vormt met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De residentiële open bebouwing primeert, waarbij voldoende aandacht geschonken wordt naar vormgeving, architectuur en materiaalgebruik. Het oprichten van een gesloten bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een platte dakbedekking sluit niet onmiddellijk aan bij de omgeving. Het project houdt onvoldoende rekening met de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving. De woondichtheid van de omgeving wordt eveneens overschreden. De aanvraag is, zoals reeds hoger vermeld, strijdig met de beleidsdoelstellingen genomen door de vergunningverlenende overheid betreffende de invulling van het woonuitbreidingsgebied aan de Lomolenstraat en de Kasteelstraat. Rekening houdende met de landschappelijk waardevolle en natuurlijke elementen aanwezig in dit gebied dient de ontwikkeling van deze zone met de grootste voorzichtigheid benaderd te worden. De aansnijding van dit gebied is momenteel niet opportuun.

Om reden dat de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingsvoorschriften en een aantasting betekent van de goede ruimtelijke ordening, kan de aanvraag niet in aanmerking komen voor een vergunning.' ..."
...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2014 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in de woonkern Lotenhulle, meer bepaald in het woonuitbreidingsgebied tussen de Kasteelstraat, Lomolenstraat en de Poekestraat. Het perceel ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Kasteeldomein van Poeke, een omgeving die zich kenmerkt door residentiële bebouwing langsheen de drie straten. De rand van dit woonuitbreidingsgebied is op bepaalde plaatsen momenteel niet bebouwd, waardoor de link naar het landschappelijk waardevolle gebied duidelijk aanwezig is. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om het gebied zijn agrarische, groene en recreatieve functies te laten behouden. Structuurbepalende en identiteitsbepalende elementen dienen maximaal

behouden te blijven (voetwegen, oude trambedding) en belangrijke zichten (o.m. vanuit de Kasteelstraat en de Lomolenstraat) dienen open gehouden te worden.

De voorliggende aanvraag betreft het bouwen van 11 nieuwe woningen in een gesloten bebouwingspatroon op een achterin gelegen onbebouwd terrein. Dit terrein is vandaag niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De bouwheer beoogt de aanleg van een private weg om de nieuw te bouwen woningen te laten aansluiten op de Poekestraat. De aanleg van deze private wegenis maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag.

Zoals omschreven in de toetsing aan de regelgeving met betrekking tot de geldende bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften doorstaat de voorliggende aanvraag de legaliteitstoetsing niet.

Aansluitend wordt bij nazicht van het bouwplan vastgesteld dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Uit het bouwplan blijkt dat de bouwheer de intentie heeft om een private weg' aan te leggen. Deze private weg zal aansluiten op de Poekestraat. De aanleg van de private weg maakt het voorwerp uit van een afzonderlijk bouwdoossier.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg in strijd met artikel 4.3.5. van de VCRO waarin wordt bepaald dat 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, slechts kan worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De woningen liggen niet aan een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 4.3.5. 3 van de VCRO bepaalt weliswaar dat in geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als voor de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen slechts kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend. Op dit ogenblik werd voor dit bouwproject geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van de wegenis.

Aansluitend dient ook de vraag te worden gesteld of de aan te leggen weg niet moet worden overgedragen aan de gemeente. Voor een wegenis die overgedragen zou worden, dient er in elk geval voorafgaandelijk een beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen te worden genomen. Indien de aan te leggen wegenis als openbaar dient beschouwd te worden, dient met toepassing van artikel 4.3.5. §3 van de VCRO eerst een aanvraag voor de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken te worden ingediend en een stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken te worden verleend, voor dat er een vergunning kan worden verleend voor de gebouwen zelf. Recente rechtspraak van de Raad van State kwalificeert een wegenis die toegang geeft tot meerdere woningen evenwel mogelijks niet als een private toegangsweg.

Gezien de bouwheer onvoldoende kan aantonen dat de wegenis effectief een privaat karakter heeft, dient de binnen deze aanvraag voorziene ontsluitingsweg als openbaar beschouwd te worden. De voorliggende aanvraag doet immers onvoldoende uitspraak over de te nemen maatregelen betreffende het organiseren van de voorzieningen van postbedeling, de collectieve huisvuilophaling, de hulpverlening in geval van nood tot bij de individuele woningen, de organisatie van het afvalwaterafvoer, zodat dit geen overlast kan betekenen voor het openbaar domein gelegen buiten deze aanvraag, het ontbreken van voldoende garantie dat de private

wegenis ten eeuwigen dagen goed genoeg zal onderhouden worden onder meer voor de hulpdiensten.

De volgende conclusies dienen voor deze aanvraag worden genomen:

1) de ligging van het perceel volgens het gewestplan in een woonuitbreidingsgebied en binnen de grenzen van een SPA nr. 12 "Kasteelstraat - Lomolenstraat":

zowel de toetsing aan de bestemming volgens het gewestplan als de toetsing aan het BPA nr. 12 'Kasteelstraat - Lomolenstraat' wordt niet doorstaan: de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied is in strijd met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, zoals opgenomen in het ruimtelijk beleid van de gemeente en met het opzet van het BPA, namelijk een ontwikkeling door een erkende huisvestingsmaatschappij, en niet een private ontwikkeling.

De aanvraag doorstaat de toetsing niet.

2) de ligging van het perceel aan een voldoende uitgeruste weg:

de voorliggende aanvraag betreft enkel de bouw van 11 nieuwe woningen. Uit het aanvraagdossier kan worden opgemaakt dat het de intentie is van de bouwheer een private weg aan te leggen. Evenwel dient de vraag gesteld te worden of de wegenis geen openbaar karakter dient te kennen gelet op de aansluiting van het te ontwikkelen gebied op de Poekestraat en het oprichten van elf woningen. Een wegenis die na voltooiing van de werken overgedragen wordt aan de gemeente dient vooraf voorgelegd te worden aan de gemeenteraad die een uitspraak moet doen over de zaak van de wegenis. De bouwplaats is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De voorliggende aanvraag doorstaat geenszins de legaliteitstoets. Een opportuiniteitsafweging is bijgevolg voor deze aanvraag niet aan de orde. Niettegenstaande kan worden geoordeeld dat de voorliggende aanvraag een schaal- en trendbreuk vormt met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De residentiële open bebouwing primeert, waarbij voldoende aandacht geschonken wordt naar vormgeving, architectuur en materiaalgebruik. Het oprichten van een gesloten bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen met een platte dakbedekking, sluit niet onmiddellijk aan bij de omgeving. Het project houdt onvoldoende rekening met de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving. De woondichtheid van de omgeving wordt eveneens overschreden. De aanvraag is, zoals reeds hoger vermeld, strijdig met de beleidsdoelstellingen, genomen door de vergunningverlenende overheid betreffende de invulling van het woonuitbreidingsgebied aan de Lomolenstraat en de Kasteelstraat.

Rekening houdende met de landschappelijk waardevolle en natuurlijke elementen aanwezig in dit gebied dient de ontwikkeling van deze zone met de grootste voorzichtigheid benaderd te worden. De aansnijding van dit gebied is momenteel niet opportuun.

Om reden dat de aanvraag in strijd is met de geldende bestemmingsvoorschriften en een aantasting betekent van de goede ruimtelijke ordening, kan de aanvraag niet in aanmerking komen voor een vergunning. '...'

Appellant tekent evenwel bezwaar aan tegen de lezing van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een gebied aan een specifieke actor of groep van actoren voorbehoudt. Appellant vermeldt hierbij dat: "Op grond van de ruimtelijke ordeningsregelgeving (Stedenbouwwet, DRO van 18 mei 1999, VCRO) geldt een absoluut verbod om voorschriften te

redigeren of te interpreteren in die zin dat enkel sommige actoren een bestemming kunnen realiseren.”.

Het is evenwel niet duidelijk welke artikels van de VCRO dergelijk verbod opleggen.

Verder dient opgemerkt dat het BPA niet oplegt om de ontwikkeling van het betrokken gebied aan één bepaalde actor toe te kennen en dat particulier initiatief niet uitgesloten is. Het kan bv. perfect dat een private actor de gewenste sociale bestemming realiseert. Evenwel blijkt dit niet uit de voorgebrachte stukken en dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsbepaling van het gebied.

Verder is appellant van mening dat de aard van de aanvraag, namelijk de realisatie van een groepswoningbouwproject, leidt tot een betaalbaar – sociaal aanbod.

Nogmaals dient herhaald dat uit het dossier op geen enkele wijze blijkt dat wel degelijk een sociaal woonbeleid zal worden gerealiseerd conform de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Tevens dient opgemerkt dat de gebouwen worden voorzien langs een private weg waarvan het vergunningsstatuut niet vaststaat (ref R02/33-14/B.02-317). Bijgevolg is het in onderhavig dossier niet zeker dat de woningen worden opgericht langs een bestaande en voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 van de VCRO.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 28 augustus 2014 als volgt gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2. Motivering

De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Gelet op de waterzieke ligging, en bij abstractie de watergevoelige ligging van nagenoeg het volledige binnengebied, is de nodige voorzichtigheid geboden.

De realisatie van het voorgestelde project zal een gewijzigd overstromingsregime veroorzaken.

Het is van belang dat de betrokken waterbeheerder over dit aspect een advies formuleert om de mogelijke effecten van de gewijzigde toestand te kunnen inschatten.

Om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte

constructies te kunnen inschatten is het advies van de waterbeheerder vereist, zoals voorzien in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Zoals vermeld in punt 1.2 stroomt het project af naar een waterloop van eerste categorie, nl de Poekebeek onder het beheer van de VMM, en is het bijgevolg het advies van de VMM vereist.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

In beroepsfase werd dit advies alsnog gevraagd. Op 12 augustus 2014 werd een gunstig advies verstrekt "Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid".

De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

De juridische aspecten

De gebouwen worden voorzien langs een private weg die aansluit op de openbare weg en waarvoor in deze zitting vergunning werd verleend.

Artikel 4.3.5. §3. van de vcro bepaalt dat in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Op dit vlak stelt er zich dan ook geen probleem.

Ingevolge artikel 4.2.1, tweede lid, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid' dient de last bescheiden wonen te worden begroot op 20 %, hetgeen neerkomt op 3 units.

Deze last zal worden voldaan in natura. De last wordt concreet uitgevoerd via de realisatie van de bescheiden units aangeduid als woning nrs. 2, 5 en 10, die alle beantwoorden aan de criteria van artikel 1.2, eerste lid, 1°, a), van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid'.

In de motiveringsnota bij het aanvraagdossier is aangegeven dat deze last wordt gedekt door een aankoopoptie, verstrekt aan de gemeente, conform artikel 4.2.6, 2, van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid'.

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat alle kavels als 'bescheiden kavels' dienen in aanmerking genomen te worden, nu zij elk een oppervlakte kleiner dan 500 m² kennen.

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswoningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA "Lomolenstraat – Kasteelstraat", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat het BPA onwettig wordt uitgelegd wanneer gesteld wordt dat enkel sociale actoren het gebied kunnen ontwikkelen.

Een wettige uitleg is dat het gebied door elkeen gerealiseerd kan worden voor betaalbaar wonen, wat het geval is, zoals hierna zal blijken. Het gaat hier wel degelijk over een groepswoningbouwproject.

De aard van groepswoningbouw zelf leidt tot een betaalbaar - "sociaal" (sensu lato) aanbod. Het project is gericht op duurzame woningen, waarbij milieubewust, energiezuinig, veilig en kindvriendelijk samenwonen in een groene omgeving centraal staan.

Door het ruimtelijk concept ontstaat op natuurlijke wijze een betaalbaar en dus sociaal wonen.

Appellant verklaart zich bereid de afstemming op het betaalbaar wonen te garanderen en stelt akkoord te kunnen gaan met een stedenbouwkundige last in die zin.

Er kan dan ook als last worden opgelegd dat de woningen die binnen het project onder de 'last bescheiden wonen' vallen (aangeduid op plan als de nrs. 2, 5 en 10) op 'geconventioneerde' wijze worden aangeboden volgens volgend toewijzingsreglement:

(1) Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een van deze woningen moet de kandidaat-koper:

- Aan de inkomensvoorwaarden voldoen (2)*
- Aan de eigendomsvoorwaarden voldoen (3)*

(2) De kandidaat-koper voldoet aan volgende inkomensvoorwaarden

<i>Alleenstaande zonder persoon ten laste</i>	<i>44.000 euro</i>
<i>Alleenstaande met ernstige handicap</i>	<i>48.000 euro</i>
<i>Anderen</i>	<i>64.000 euro</i>
<i>Per persoon ten laste te verhogen met</i>	<i>4.000 euro</i>
<i>Kandidaten moeten een minimuminkomen hebben van</i>	<i>10.000 euro</i>

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en de niet-belastbare vervangings-inkomsten van alle gezinsleden van de kandidaat-koper.

Er wordt gerekend aan de hand van het inkomen van het derde jaar vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Dat inkomen wordt vervolgens geïndexeerd. In 2014 wordt er bijvoorbeeld gekeken naar het inkomen van 2011, dat dan geïndexeerd wordt volgens de gezondheidsindex van 2014.

De in de tabel hierboven vermelde bedragen zijn de bedragen die van toepassing zijn in het jaar 2014. Ook deze bedragen worden vanaf 2015 geïndexeerd volgens het stelsel van de gezondheidsindex.

(3) De kandidaat-koper voldoet aan alle volgende eigendomsvoorwaarden:

- Geen bouwgrond of woning 100% in volle eigendom hebben*
- Geen woning of bouwgrond 100% in vruchtgebruik hebben.*

(4) Indien een geconventioneerde woning, 6 maanden na het eerste aanbod op de markt, blijkt het logboek van de vergunningsaanvrager niet aan een woonbehoeftige, zoals omschreven in dit reglement, kan worden verkocht, dan kan zij vrij op de markt worden aangeboden.

De groepswoningbouwaanvraag met een residentiële invulling conformeert zich op die wijze aan de gewestplanbestemming en het vigerende BPA.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Het voorliggend ontwerp kadert, samen met het zuidelijk aanpalend terreindeel, binnen een groter masterplan voor de ontwikkeling van dit gebied.

Dit deel van de site wordt door voorgesteld groepswoningbouwproject ontwikkeld als een woonerf. Door de keuze van een woonerftypologie wordt het gevraagde inpasbaar beoordeeld binnen deze vrij landelijke omgeving.

Het gevraagde zal de verdere ontwikkeling van dit gebied niet hypothekeren.

Het project voorziet in de residentiële invulling van een binnengebied dat wordt aangesloten op de voldoende uitgeruste weg 'Poekestraat', waarlangs reeds woningbouw aanwezig is. Het project is ontwikkeld vanuit een totaalvisie op de invulling van het binnengebied, in synergie met het project 'Econ Green Village Molenhoeve'.

Het project ligt op ca. 300 m van de dorpskern van Lotenhulle en op ca. 100 m van een stopplaats voor openbaar vervoer. De woningen zijn gemakkelijk bereikbaar langs de Poekestraat, die aansluit via de Lodorpstraat aan de Steenweg op Deinze, een regionale verbindingsweg tussen Aalter en Deinze. In de buurt is groen en ontspanning aanwezig – onder meer verschillende sportclubs en het kasteeldomein.

Het project resulteert in kernversterking. De ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving worden gevrijwaard, doordat voorzien wordt in brede zichtassen tussen de woninggroepen. Ook de wisselende voorbouvlijn per bouwblok zorgt voor de creatie van een zichtas naar het achterliggende gebied.

Door de inrichting van de interne wegenis wordt de ordening van het achterliggende gebied (project 'Econ Green Village') niet in het gedrang gebracht.

Het project is verenigbaar met de heterogene residentiële bebouwing in de omgeving en het groene karakter van het gebied.

De realisatie van het project zal geen aanleiding te geven tot een toename van verkeerscongestie of tot belangrijke mobiliteitseffecten.

In het buitengebied geldt conform het RSV het streefcijfer van ten minste 15 woningen/ha tot ongeveer 25 woningen/ha. Op de site wordt een densiteit gerealiseerd van ca. 25 woningen/ha, wat in lijn is met de door het RSV naar voor geschoven streefcijfer en tevens accordeert met ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving.

De woonerftypologie sluit overigens perfect aan bij het landschap en het groene karakter van het gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies ingeplant. Tot slot is in een wateropvangbekken voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten ten gevolge van het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Het voorgenumen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken.

De richting van de hellende daken is in functie van de oriëntatie, steeds is 1 dakvlak zoveel mogelijk zuidgericht ter optimalisatie van de inplanting van de fotovoltaïsche panelen op het dak, alsook de zonnepanelen voor de zonneboilers.

De woningen kunnen energieneutraal zijn door toepassing van alternatieve energieopwekkingsvormen.

Mede door deze technieken is het project bijna niet milieubelastend en wordt een nul-E-peil bekomen.

Het project accordeert met de decretale toetsingselementen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

Aan deze vergunning dienen volgende lasten te worden verbonden :

- De bescheiden last dient te worden voldaan in natura. De last dient concreet uitgevoerd via de realisatie van de bescheiden units, aangeduid als woning nrs. 2, 5 en 10, die alle beantwoorden aan de criteria van artikel 1.2, eerste lid, 1°, a), van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid'. Deze last wordt, blijkens de motiveringsnota, gedekt door een aankoopoptie, verstrekt aan de gemeente, conform artikel 4.2.6, 2, van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid'.

- De woningen die binnen het project onder de 'last bescheiden wonen' vallen (aangeduid op plan als de nrs. 2, 5 en 10) moeten op 'geconventioneerde' wijze worden aangeboden volgens volgend toewijzingsreglement:

(1) Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een van deze woningen moet de kandidaat-koper:

- Aan de inkomensvoorwaarden voldoen (2)

- Aan de eigendomsvoorwaarden voldoen (3)

(2) De kandidaat-koper voldoet aan volgende inkomensvoorwaarden

<i>Alleenstaande zonder persoon ten laste</i>	<i>44.000 euro</i>
<i>Alleenstaande met ernstige handicap</i>	<i>48.000 euro</i>
<i>Anderen</i>	<i>64.000 euro</i>
<i>Per persoon ten laste te verhogen met</i>	<i>4.000 euro</i>
<i>Kandidaten moeten een minimuminkomen hebben van</i>	<i>10.000 euro</i>

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en de niet-belastbare vervangings-inkomsten van alle gezinsleden van de kandidaat-koper.

Er wordt gerekend aan de hand van het inkomen van het derde jaar vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Dat inkomen wordt vervolgens geïndexeerd. In 2014 wordt er bijvoorbeeld gekeken naar het inkomen van 2011, dat dan geïndexeerd wordt volgens de gezondheidsindex van 2014.

De in de tabel hierboven vermelde bedragen zijn de bedragen die van toepassing zijn in het jaar 2014. Ook deze bedragen worden vanaf 2015 geïndexeerd volgens het stelsel van de gezondheidsindex.

(3) De kandidaat-koper voldoet aan alle volgende eigendomsvoorwaarden:

- *Geen bouwgrond of woning 100% in volle eigendom hebben*
- *Geen woning of bouwgrond 100% in vruchtgebruik hebben.*

(4) Indien een geconventioneerde woning, 6 maanden na het eerste aanbod op de markt, blijkt het logboek van de vergunningsaanvrager niet aan een woonbehoefte, zoals omschreven in dit reglement, kan worden verkocht, dan kan zij vrij op de markt worden aangeboden.

3. Besluit

Het beroep ingesteld door de heer Charlier, namens Vimmo Construct bvba wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.

Aan deze vergunning worden volgende lasten gekoppeld :

- *De bescheiden last dient te worden voldaan in natura. De last dient concreet uitgevoerd via de realisatie van de bescheiden units, aangeduid als woning nrs. 2, 5 en 10, die alle beantwoorden aan de criteria van artikel 1.2, eerste lid, 1°, a), van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid'. Deze last wordt, blijkens de motiveringsnota, gedekt door een aankoopoptie, verstrekt aan de gemeente, conform artikel 4.2.6, 2, van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid'.*
- *De woningen die binnen het project onder de 'last bescheiden wonen' vallen (aangeduid op plan als de nrs. 2, 5 en 10) moeten op 'geconventioneerde' wijze worden aangeboden volgens volgend toewijzingsreglement :*

(1) Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een van deze woningen moet de kandidaat-koper:

- *Aan de inkomensvoorwaarden voldoen (2)*
- *Aan de eigendomsvoorwaarden voldoen (3)*

(2) De kandidaat-koper voldoet aan volgende inkomensvoorwaarden

<i>Alleenstaande zonder persoon ten laste</i>	<i>44.000 euro</i>
<i>Alleenstaande met ernstige handicap</i>	<i>48.000 euro</i>

<i>Anderen</i>	<i>64.000 euro</i>
<i>Per persoon ten laste te verhogen met</i>	<i>4.000 euro</i>
<i>Kandidaten moeten een minimuminkomen hebben van</i>	<i>10.000 euro</i>

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en de niet-belastbare vervangings-inkomsten van alle gezinsleden van de kandidaat-koper.

Er wordt gerekend aan de hand van het inkomen van het derde jaar vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Dat inkomen wordt vervolgens geïndexeerd. In 2014 wordt er bijvoorbeeld gekeken naar het inkomen van 2011, dat dan geïndexeerd wordt volgens de gezondheidsindex van 2014.

De in de tabel hierboven vermelde bedragen zijn de bedragen die van toepassing zijn in het jaar 2014. Ook deze bedragen worden vanaf 2015 geïndexeerd volgens het stelsel van de gezondheidsindex.

(3) De kandidaat-koper voldoet aan alle volgende eigendomsvoorwaarden:

- Geen bouwgrond of woning 100% in volle eigendom hebben*
- Geen woning of bouwgrond 100% in vruchtgebruik hebben.*

(4) Indien een geconventioneerde woning, 6 maanden na het eerste aanbod op de markt, blijkens het logboek van de vergunningsaanvrager niet aan een woonbehoefte, zoals omschreven in dit reglement, kan worden verkocht, dan kan zij vrij op de markt worden aangeboden.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de ontwikkelaar.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de LEIDEND AMBTENAAR van het DEPARTEMENT RUIMTELIJKE ORDENING, WOONBELEID en ONROEREND ERFGOED vordert met een aangetekende brief van 23 oktober 2014 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1415/0086/A/5/0107.

De verzoekende partij en de LEIDEND AMBTENAAR van het DEPARTEMENT RUIMTELIJKE ORDENING, WOONBELEID en ONROEREND ERFGOED vorderen tevens de vernietiging van die beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 die daarbij het administratief beroep inwilligt van de tussenkomende partij en haar, als aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de uitvoering van riolering- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel). Die beroepen hebben respectievelijk als rolnummers 1415/0100/A/5/0112 en 1415/0102/A/5/0103.

De tussenkomende partij vordert zelf de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 oktober 2014, die daarbij aan de tussenkomende partij, als aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning weigert voor de bouw van 75 eengezinswoningen en aanhorige bijgebouwen, aanleg van wegenis en infrastructuurwerken en het rooien van planten, bomen en struiken, op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Lomolenstraat-Poekestraat-Kasteelstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100E, 105, 106, 107, 117e, 118, 121I, 125a2, 125b2, 125c2, 125f2, 125z, 126a en 128k (het zogenaamde 'Econ Green Village' project). Dat beroep heeft als rolnummer 1415/0210/A/5/0226.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet voor de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, die daarbij een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op een terrein gelegen te Aalter, Poekestraat zn., afdeling 5, sectie C, nummer 100e(deel), de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO, evenals de schending van artikel 4.2.25 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet genoemd), het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent voor de bouw van 11 eengezinswoningen op percelen die niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

De verwerende partij verwijst, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing naar haar beslissing van dezelfde dag, die de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones vergunt, terwijl die beslissing, volgens de verzoekende partij, genomen is zonder dat de gemeenteraad van de gemeente Aalter over de zaak van de wegen beslist heeft.

Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een gebouw, met als hoofdfunctie wonen, slechts kan worden verleend voor een perceel dat, op het ogenblik van de aanvraag, gelegen is aan een reeds voldoende uitgeruste weg, of van zodra een stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend en de noodzakelijke wegeniswerken zullen worden gerealiseerd door dezelfde bouwheer.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg die reeds bestaat, minstens dat de stedenbouwkundige vergunning, die de verwerende partij voor de wegenis verleent, onwettig is en, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, buiten toepassing moest worden gelaten.

De verzoekende partij herhaalt de middelen die zij ontwikkelde in haar beroepsverzoekschrift tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, die daarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op hetzelfde terrein.

In een tweede middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij dat de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO, een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen, vooraleer de vergunningverlenende overheid een beslissing neemt over de vergunningaanvraag zelf.

De verzoekende partij argumenteert dat de kwalificatie door de aanvrager als private wegenis niet strookt met de vaststelling dat de ontsluitingsweg niet alleen dient voor de ontsluiting van de woningen, die het voorwerp zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, maar ook gebruikt zal worden als wegenis voor de ontwikkeling van 75 andere woningen.

Dat de wegenis eigendom is van een private actor, is, volgens de verzoekende partij, niet relevant. De verwerende partij had moeten vaststellen dat een voorafgaande beslissing door de gemeenteraad nodig was. De verwerende partij legt de ontsluiting met het achtergelegen binnengebied en de door de verzoekende partij opgeworpen bedenkingen met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de potentiële bezoekers zonder enig onderzoek naast zich neer. Er ontbreekt een gemeenteraadsbeslissing, alhoewel de ontsluitingsweg zal gebruikt worden door de bewoners van bijna 90 woningen, hun bezoekers, de hulpdiensten, leveranciers en overheidsdiensten. De gemeenteraad is bevoegd te beslissen over de wegen, minstens moest de verwerende partij grondig onderzoeken of de gemeenteraad bevoegd is.

2.

De verwerende partij repliceert dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn stelling met betrekking tot het ontbreken van de ligging van de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, aan een bestaande en voldoende uitgeruste weg, zoals bepaald in artikel 4.3.5 VCRO, niet zorgvuldig motiveert.

Artikel 4.3.5, §3 VCRO laat, volgens de verwerende partij, een afwijking toe op de regel dat een voldoende uitgeruste weg moet “bestaan” op het ogenblik van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

In artikel 4.3.5, §3 VCRO wordt volgens de verwerende partij alleen vermeld dat een stedenbouwkundige vergunning voor wegeniswerken verleend moet zijn, maar niet vereist dat tegen deze vergunning geen beroep mag zijn ingesteld of dat die vergunning definitief en onaantastbaar moet zijn vooraleer een vergunning kan worden verleend.

Uit de uitdrukkelijke bespreking in de bestreden beslissing van het aspect “ligging langs een bestaande en voldoende uitgeruste weg”, blijkt volgens de verwerende partij dat ze rekening heeft gehouden met het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing alleen betrekking heeft op de bouw van 11 eengezinswoningen, zodat de gemeenteraad, voorafgaand aan de aanvraag, geen beslissing over de zaak van de wegen moest nemen.

3.

De tussenkomende partij stelt, op basis van artikel 4.3.5, §3 VCRO, het eerste middel niet te kunnen begrijpen.

De tussenkomende partij citeert daartoe de volgende overwegingen uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid:

“ ...

De voorgestelde §3 van het nieuwe artikel 121 DRO breidt het systeem uit dat vandaag is ingeschreven in artikel 100, §2 DRO. Nu is het reeds mogelijk om vergunningen voor woningen van een sociaal woonproject te verlenen van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen en de infrastructuur voor de realisatie van het sociaal woonproject is verleend; de infrastructuur hoeft op het ogenblik van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen dus nog niet te zijn aangelegd [...]

Voorliggende bepaling veralgemeent de logica achter deze bepalingen. Er wordt gestipuleerd dat in alle gevallen waarin de bouwheer tevens verantwoordelijk is voor de aanleg en de uitbouw van de wegeninfrastructuur die voor de realisatie van gebouwen noodzakelijk is, kan worden afgeweken van de regel dat de voldoende uitgeruste weg moet “bestaan” op het ogenblik van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor een aan die weg gelegen constructie.

Daarbij geldt wel dat de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen slechts kan worden afgeleverd nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen is verleend. Voor de wegeniswerken kan een financiële waarborg worden geëist. In het geval de vergunning afgeleverd wordt door het college van burgemeester en schepenen, wordt ter zake best in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (artikel 55, §2, eerste lid, DRO), voorzien.

...”

Volgens de tussenkomende partij is er geen legaliteitsbelemmering omdat zowel de wegeniswerken als de gebouwen vergund zijn na een aanvraag door dezelfde bouwheer.

De tussenkomende partij stelt verder dat een private weg niet onder de beoordelingsbevoegdheid van de gemeenteraad valt en het de uitdrukkelijke beslissing van haar, als aanvrager van de vergunning is om de wegenis privaat te houden, zoals, als volgt, blijkt uit het aanvraagdossier (motiveringsnota):

“ ...

*Het projectgebied takt aan bij een voldoende uitgeruste weg ‘Poekestraat’ en zal hierop worden aangesloten via **private wegenis**, die als centrale as gelegen is in het projectgebied.*

De interne wegenis wordt privaat georganiseerd en beheerd in het kader van een mede-eigendomsstructuur.

...”

“ ...

*Gezien het project voorziet in de **aanleg van private wegenis** worden de nodige afspraken en voorzieningen getroffen inzake de postbedeling en de afvalophaling.*

De brievenbussen worden geplaatst aan de toegang van de Molenhoevedreef ter hoogte van de aansluiting met de Poekestraat. Dit zal ook het punt zijn waar de vuilniszakken zullen worden geplaatst de dag van de gemeentelijke afvalophaling.
..."

Er is volgens de tussenkomen partij dan ook geen overheidsbeslissing, noch een beslissing van een particulier of een gedogen dat tot een publiek karakter leidt.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing daarom ook nog de verplichte signalisatie 'private weg' opgelegd.

Die ruimtelijke condities worden, volgens de tussenkomen partij, (met verwijzing naar een arrest van 12 oktober 2005 met nummer N-20051012-19) aanvaard in de rechtspraak van het Hof van Cassatie en de mogelijkheid om het privaat karakter te vrijwaren wordt ook bevestigd in de rechtspraak over wegen.

De verwijzing naar het arrest van de Raad van State van 13 september 2011 is volgens de tussenkomen partij niet pertinent, omdat dit betrekking had op de vraag of een reeds lang bestaande ontsluitingsweg moest worden beschouwd als een voldoende uitgeruste (openbare) weg, zoals bedoeld in artikel 4.3.5 VCRO, of als een private weg, waarvoor het uitzonderingsregime van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting kon worden toegepast.

Ten overvloede argumenteert de tussenkomen partij dat het niet ernstig is de discussie over het simultaan ingesteld beroep via het 'truukje van art. 159 G.W.' bij het woningbouwdossier te betrekken.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota aan haar betoog toe dat artikel 4.3.5, §3 VCRO, als afwijking, restrictief moet worden geïnterpreteerd.

Het is vereist dat er zekerheid is over een stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis, vooraleer te beslissen over een vergunning met betrekking tot de gebouwen.

De parlementaire voorbereiding bevestigt volgens de verzoekende partij dat het in strijd is met deze restrictief te interpreteren uitzondering om in één en dezelfde zitting, en dus op hetzelfde tijdstip als voor de wegeniswerken, een vergunning voor de gebouwen te verlenen.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomen partij trachten, volgens de verzoekende partij, te weerleggen dat de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 over de wegeniswerken onwettig is.

De beslissing van de verwerende partij over de riolerings- en omgevingswerken is de grondslag van de bestreden beslissing en de onwettigheid van die beslissing tast, volgens de verzoekende partij, dan ook ontegensprekelijk tevens de wettigheid aan van de bestreden beslissing.

Het verweer van de tussenkomen partij dat het "*kennelijk niet ernstig*" is om te wijzen op het onwettig karakter van de vergunningsbeslissing met betrekking tot de riolerings- en omgevingswerken, miskent de grondwettelijke plicht (en de rechtsbescherming) om onwettige beslissingen niet toe te passen.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel beslist de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, in strijd met haar eigen vaststelling dat de aanvraag geen wegeniswerken behelst, dat het voorwerp van de aanvraag, met betrekking tot het voldoende uitgeruste karakter van de wegenis, samengelezen moet worden met de aanvraag voor de wegeniswerken.

Het staat volgens de verzoekende partij vast dat nieuwe wegenis wordt voorzien, zodat de gemeenteraad gevat moest worden, ofwel naar aanleiding van de beslissing over de wegenis, ofwel naar aanleiding van de bestreden beslissing die de bouw van 11 woningen aan een nieuwe wegenis vergunt.

In het eerste geval is, volgens de verzoekende partij, de vergunningsbeslissing voor de riolerings- en omgevingswerken onwettig en bijgevolg ook de bestreden beslissing, in het tweede geval de bestreden beslissing zelf.

De verzoekende partij stelt niet op te werpen dat de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft over private wegen, maar wel dat de aangevraagde wegenis openbaar is en de verwerende partij onzorgvuldig beslist heeft.

Met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpdiensten of potentiële bezoekers neemt de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, geen standpunt in.

Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is geen sprake van het privaat karakter van de wegenis en wordt expliciet gesteld dat een beslissing van de gemeenteraad nodig is.

Omwille van deze afwijkende beoordeling drong een zorgvuldige beoordeling zich op, hetgeen de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, manifest nagelaten heeft.

Totaal tegenstrijdig beslist de verwerende partij dan ook eenzijdig, op basis van de stelling van de aanvrager dat het een louter private wegenis is, terwijl de verwerende partij eerder naar het publiek gebruik ervan verwezen heeft.

Bijkomend toetst de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, de aanvraag op de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, terwijl deze voorwaarde, overeenkomstig artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, geen betrekking heeft op private toegangswegen.

Een weg is, volgens de verzoekende partij, alleen particulier wanneer cumulatief voldaan is aan een dubbele voorwaarde:

- 1) de weg is eigendom van een particulier
- en
- 2) de weg is voor particulier gebruik bestemd.

Het is, volgens de verzoekende partij, dan ook niet de eigendom van de weg die bepalend is, maar wel het gebruik ervan. Dat de wegenis beheerd wordt in een mede-eigendomsstructuur, zoals de tussenkomende partij stelt, is dan ook irrelevant. De bewoordingen van de bestreden beslissing zelf geven aan dat de wegenis zal dienen als ontsluitingsweg voor het nog aan te snijden of te verkavelen gebied. Dat blijkt, volgens de verzoekende partij, duidelijk uit de plannen, waarop een open einde aan de wegenis wordt gelaten, met mogelijkheid om ze verder door te trekken.

Dit gebruik als ontsluitingsweg voor het binnengebied is ontegensprekelijk een publiek gebruik, minstens geeft dit de wegenis een (quasi)-openbare bestemming. Ook de bevoegde minister bevestigt volgens de verzoekende partij dat de gemeenteraad voor dergelijke wegen bevoegd is.

Zodra de wegenis een openbaar karakter heeft, is de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet, bevoegd te beslissen over de aanleg van de wegen.

De gezamenlijke postbedeling en afvalophaling weegt niet op tegen het erkend publiek gebruik van de wegen, van zodra ook het binnengebied wordt ontwikkeld.

In rechtsleer en rechtspraak wordt duidelijk gesteld dat wegenis, die dient ter ontsluiting van meerdere percelen/woningen, *ipso facto* een publiek gebruik heeft, aangezien men onmogelijk kan uitsluiten dat bezoekers en overige diensten van deze wegenis gebruik zullen maken.

Volgens de verzoekende partij is het onjuist dat elke bewoners zijn/haar afval tot aan de Poekestraat zal brengen, terwijl de met de bestreden beslissing vergunde woningen gebouwd worden op een perceel dat niet eens aan de Poekestraat grenst, maar achter een reeds ontwikkeld gedeelte waarop een 6-tal woningen zullen worden gerealiseerd.

Richtinggevend kan, volgens de verzoekende partij, worden verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin wordt bevestigd dat ook een quasi-openbaar gebruik van een weg er toe leidt dat ze aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd (RvS, nummer 186.140, 9 september 2008, nv Matexi).

De Raad van State bevestigt volgens de verzoekende partij bijgevolg dat een wegenis die niet kan worden afgesloten en ter ontsluiting dient van meerdere woningen, een quasi-openbare bestemming kan krijgen waarover de gemeenteraad zeggenschap moet hebben.

De wegenis kan niet worden afgesloten en zal bijgevolg feitelijk door de bewoners, bezoekers en dienstverlening worden gebruikt, en dit zowel voor het woonproject van de met de bestreden beslissing vergunde 11 woningen, als voor het woonproject dat achterin zal worden gerealiseerd.

Het is allesbehalve uitgesloten dat de wegenis een openbare of een quasi openbare bestemming zal of kan krijgen, zodat de gemeenteraad wel degelijk over de zaak van de wegen moet beslissen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing over de ligging van de percelen aan een voldoende uitgeruste weg:

“ ...

De gebouwen worden voorzien langs een private weg die aansluit op de openbare weg en waarvoor in deze zitting vergunning werd verleend.

Artikel 4.3.5. §3. van de vcro bepaalt dat in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Op dit vlak stelt er zich dan ook geen probleem.

...”

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dus dat de aanvraag gelegen is aan een private weg die aansluit op een openbare weg, minstens dat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken verleend is vooraleer de bestreden beslissing (in dezelfde zitting van de verwerende partij) verleend is, en de aanvraag zo in overeenstemming is met artikel 4.3.5 VCRO.

2.

De verzoekende partij heeft de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 tot vergunning van riolering- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel), tijdig bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen bestreden (rolnummer 1415/0100/A/5/0112).

Artikel 159 van de Grondwet bepaalt dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen voor zover zij met de wetten overeenstemmen.

Alhoewel een stedenbouwkundige vergunning een individuele beslissing is, en de regelmatigheid van een definitief geworden individuele beslissing niet meer kan betwist worden, ook niet met een op artikel 159 van de Grondwet gesteunde exceptie van onwettigheid, is de stedenbouwkundige vergunning tijdig met een vernietigingsverzoek bestreden.

3.

De Raad vernietigt in het arrest van 21 augustus 2018 met als rolnummer RvVb/A/1718/1186 de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 tot vergunning van riolering- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel), onder meer omwille van de schending van artikel 4.2.25 VCRO.

Uit voormeld arrest blijkt dat de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad niet kan worden uitgesloten omdat het privaat karakter van de weg niet afdoende blijkt uit de beslissing van de verwerende partij en de gegevens van het dossier.

De Raad oordeelt meer bepaald dat op basis van de gegevens van het dossier de toekomstige functie van de aan te leggen weg, die toegang verschaft tot de met de bestreden beslissing vergunde bouw van 11 woningen, niet met zekerheid kan worden bepaald, onder meer omdat het de intentie lijkt van de aanvrager in (nog) een ander dossier (met rolnummer 1415/0210/A/1/0226) in het dieper gelegen binnengebied een grootschalig woonproject 'Econ Green Village') te ontwikkelen, dat ook langs de wegenis, die voorwerp is van die vernietigde beslissing, zal ontsluiten.

De procespartijen betwisten niet dat de bestreden beslissing gebaseerd is op de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 tot vergunning van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones, en dat de bestreden beslissing, zonder die beslissing, alleen maar in strijd met artikel 4.3.5, §3 VCRO kon worden genomen.

4.

Artikel 4.3.1, §1, 2° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd wanneer dat nodig is omwille van decretaal bepaalde beoordelingselementen, zoals onder meer artikel 4.3.5, §§1-3 VCRO (*Hoofdstuk III. "Beoordelingsgronden", afdeling 2. "Decretale beoordelingselementen"*), die bepalen:

"...

Art. 4.3.5. §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.

§3. In het geval de [opdrachtgever] instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, [of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt,] kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

...

Uit artikel 4.3.5, §§1-3 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een constructie op een perceel alleen kan worden verleend wanneer dat perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

De Vlaamse Regering laat toe, in de gevallen vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (weguitrustingsbesluit), dat de voldoende uitgeruste weg niet aan de vereisten inzake de minimale weguitrusting, voorzien in artikel 4.3.5, §2 VCRO, moet voldoen. Artikel 4.3.5, §3 VCRO bepaalt een uitzondering op de noodzaak van het bestaan van een voldoende uitgeruste weg vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een constructie wordt verleend, voor zover één en dezelfde opdrachtgever instaat voor de bouw van de constructies en de realisatie van de noodzakelijke wegeniswerken, én de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken wordt verleend vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de constructies wordt verleend.

De procespartijen betwisten niet dat er nu nog geen weg, van welke aard ook, is die toegang kan verlenen tot de 11 met de bestreden beslissing vergunde woningen, en dat wegeniswerken derhalve nodig zijn.

5.

Als gevolg van de retroactieve werking van een vernietigingsarrest van de Raad, moet in het rechtsverkeer worden gehandeld alsof de door de Raad vernietigde beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 met betrekking tot de wegenis nooit genomen is.

Een vernietigingsarrest brengt alles opnieuw in de toestand van vóór de uitspraak van de door het arrest vernietigde beslissing: omdat de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014 over de wegenis geacht wordt niet te zijn genomen, oordeelt de Raad dat artikel 4.3.5, §3 VCRO, dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken een stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen moet voorafgaan, niet kan worden toegepast.

Uit de bestreden beslissing blijkt overigens niet dat artikel 3 van het weguitrustingsbesluit, dat bepaalt dat de eisen inzake minimale weguitrusting niet gelden voor een private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning, voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg, werd of kan worden toegepast.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar eerste middel de schending in van artikel 4, tweede en derde lid *juncto* bijlage III, rubriek 10, b) Richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011, artikel 4.3.2, §2bis DABM, rubriek 10, b) van bijlage III van het MER-besluit, artikel 2, §7 MER-besluit *juncto* bijlage II DABM, artikel 4.7.14/1 VCRO, de Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij beslist, volgens de verzoekende partij, zonder onderzoek, zoals bepaald in bijlage II DABM, dat het project, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken, zonder rekening te houden met het voor hetzelfde binnengebied aangevraagde woningbouwproject en zonder rekening te houden met het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Voor de aanvraag is, volgens de verzoekende partij, minstens een screening nodig. Uit de beschrijvende nota blijkt dat de aanvrager zelf meent dat het project een stadsontwikkelingsproject is, zoals bedoeld in bijlage III, rubriek 10b). De in de bestreden beslissing vermelde overweging van de verwerende partij is, volgens de verzoekende partij, een standaardclausule. Er wordt helemaal niet verwezen naar het woonproject van 75 woningen, terwijl bijlage II DABM expliciet gebiedt de cumulatie met andere projecten in rekening te nemen. De tussenkomende partij verwijst in de aanvraag wel naar het 'Econ Green Village Molenhoeve' project, maar stelt in de project-mer-screeningsnota dat er geen relatie is met andere projecten.

Dat de verwerende partij op geen enkele wijze verwijst naar dit project bij haar MER-onderzoek is volgens de verzoekende partij manifest onzorgvuldig. Conform bijlage II DABM moet er bijzondere aandacht zijn voor gebieden of landschappen met een archeologisch belang en van enige beoordeling van dit selectie criterium is in de bestreden beslissing evenmin iets terug te vinden.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij de MER-toets als volgt beoordeelt:

“ ...

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

...”

De aanvrager heeft, volgens de verwerende partij, het standaardformulier gebruikt dat als project-m.e.r.-screeningsnota bij een vergunningsaanvraag kan worden gevoegd, waarin alle criteria waaraan getoetst moet worden, opgesomd en behandeld worden.

Het formulier is opgedeeld in de secties “kenmerken van het project”, “kenmerken van de omgeving”, “mogelijke effecten van het project op de omgeving” en “conclusie over de effectinschatting”. In het onderdeel “kenmerken van de omgeving” komt het aspect “cumulatie met andere projecten” aan bod.

Dat er ook een woonproject met 75 woningen in het binnengebied is aangevraagd, betekent niet dat de aanvraag in relatie staat tot het woonproject, dat een zelfstandig inbreidingsproject is, terwijl het woonproject van 75 woningen op zich één geheel vormt, met uitvoering in 11 fasen. De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is het woonproject met 11 woningen.

Met betrekking tot de effecten voor landschappen met een archeologisch karakter stelt de verwerende partij dat het omliggend landschap niet opgenomen in de inventaris van het Archeologisch Erfgoed en geen archeologische zone is: er is derhalve geen landschap met archeologisch belang, zodat er in de project-m.e.r.-screening niet moest op worden ingegaan.

Uit niets blijkt volgens de verwerende partij dat zij onzorgvuldig beslist heeft.

3.

De tussenkomende partij stelt dat er wel degelijk een project-m.e.r.-screeningsnota aan het aanvraagdossier is gevoegd en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk verklaard heeft dat er geen project-MER moet worden opgestart.

Ook de verzoekende partij stelt dat in haar weigeringsbeslissing, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vervolgens de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij stelt dat reeds eerder, op 8 juli 2013, bij de verzoekende partij een aanvraag voor het project werd ingediend waarbij het projectgebied was voorzien voor de uitvoering van de sociale last van het ‘Econ Green Village’ project, maar dat de socialelastenregeling, tijdens de aanvraagprocedure, door het Grondwettelijk Hof vernietigd werd.

Omwille van het ontbreken van interesse van de sociale woonactoren werd een afzonderlijk project voor betaalbare groepsbouw ingediend (waarvan het wegenisdossier deel uitmaakt). In het ‘Econ Green Village’ project werd een ontheffing van project-MER verleend op 16 januari 2014 (OHPR 0595-GK). De verzoekende partij heeft een vergunning voor het ‘Econ Green Village’ project geweigerd op 23 juni 2014 en de verwerende partij heeft het administratief beroep afgewezen op 23 oktober 2014.

De tussenkomende partij argumenteert dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij geen belangenschade kan laten gelden: er is een project-m.e.r.-screeningsnota opgesteld, het dossier is door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvankelijk en volledig verklaard en de verzoekende partij heeft zelf beslist dat voor het project geen project-MER moet worden opgesteld. De argumentatie van de verzoekende partij over het ‘Econ Green Village’ project faalt bovendien, volgens de tussenkomende partij, in feite.

Wanneer de verzoekende partij de project-mer-screeningsnota fiatteert én gunstig adviseert over het ‘Econ Green Village’ project kan zij geen belangenschade laten gelden bij een middel, dat steunt op de milieueffectenbeoordeling van deze projecten, die zij immers zelf met gunstig gevolg en met kennis van alle elementen van het dossier, heeft uitgevoerd.

Ten gronde betoogt de tussenkomende partij dat de project-m.e.r.-screeningsnota alleen in eerste administratief aanleg, in het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, kan worden beoordeeld, en de verwerende partij daar, volgens artikel 4.7.14/1 VCRO, buiten staat.

4.

De verzoekende partij stelt dat zij wel belang heeft bij het middel en repliceert dat de verwerende partij, anders dan de tussenkomende partij, niet aanvoert dat de verzoekende partij niet het middel vereist belang heeft.

Het belang van de verzoekende partij bij een afdoend onderzoek van de milieueffecten van een bepaald project is, volgens haar, evident.

De verzoekende partij is overeenkomstig artikel 57, §§2-3, 7° Gemeentedecreet en artikel 4.7.12 VCRO het vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg en het is haar taak te streven naar ruimtelijke kwaliteit (artikel 1.1.4 VCRO).

De verzoekende partij is tevens de algemene vertegenwoordiger in en buiten rechte van de gemeente Aalter conform artikel 57, §3, 9° en artikel 193 van het Gemeentedecreet.

Het uitblijven van een screening van mogelijke milieueffecten brengt het welzijn en een duurzame ontwikkeling van de gemeente Aalter in het gedrang.

De verzoekende partij heeft zelf nooit een standpunt ingenomen over de bij het aanvraagdossier gevoegde screeningsnota, want zij weigerde op 14 april 2014 een vergunning, zodat het niet nodig was de screeningsnota zelf te beoordelen. Dat onderscheid is essentieel: terwijl de verzoekende partij hoogstens naliet de beoordeling van haar bevoegde ambtenaar te corrigeren omdat er geen vergunning kon worden verleend, heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend zonder de noodzakelijke screening uit te voeren.

De tussenkomende partij verwijt de verzoekende partij dan ook een standpunt dat zij nooit heeft ingenomen. Dat er geen project-MER moet worden opgesteld is maar een zinsnede in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing is een integrale overname van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De vergunningverlenende overheid is, bij verlenen van een vergunning, uiteindelijk verantwoordelijk voor het uitvoeren van een screening, minstens heeft de devolutieve werking van het administratief beroep als gevolg dat de verwerende partij volledig bevoegd is en de beslissing van de verzoekende partij geen enkel effect meer heeft.

Dat de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij met als voorwerp de bouw van 75 woningen in hetzelfde binnengebied werd afgewezen is, volgens de verzoekende partij, niet relevant. Op het ogenblik van de beoordeling door de verwerende partij was er, omdat de weigeringsbeslissing dateert van 23 oktober 2014, wel degelijk een aanvraag voor 75 woningen hangend voor de verwerende partij. De exceptie moet volgens de verzoekende partij dan ook verworpen worden.

Het middel is volgens de verzoekende partij bovendien gegrond: het volstaat niet dat een screeningsnota aanwezig is, er moet tevens worden onderzocht of de screeningsnota toereikend is.

De beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgemaakt moet formeel gemotiveerd worden.

De in de bestreden beslissing vermelde paragraaf met betrekking tot de MER-toets is volgens de verzoekende partij geen afdoende gemotiveerde beslissing inzake milieuscreening, omdat er helemaal niet uit kan worden afgeleid waarom de verwerende partij meent dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Een onregelmatigheid inzake de milieueffectenbeoordeling tast wel degelijk de regelmatigheid van de bestreden beslissing aan.

Bijkomend stelt de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, plots, en in strijd met het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet gelegen is in een landschap met archeologisch belang.

Met de in de procedure toegevoegde elementen kan geen rekening worden gehouden. De overige procespartijen kunnen volgens de verzoekende partij niet ontkennen dat geen rekening werd gehouden met de overige projecten die in het binnengebied worden voorzien.

Op het ogenblik van de bestreden beslissing was er wel degelijk zowel een woonproject van 11 woningen als een woonproject van 75 woningen in behandeling.

Dat een zelfstandig inbreidingsproject niet in relatie staat met het project van 75 woningen, is volgens de verzoekende partij niet belangrijk omdat alleen kan worden vastgesteld dat beide projecten op een handworp van elkaar in hetzelfde binnengebied zullen worden gerealiseerd. Het ontkennen van een relatie tussen beide projecten is ongeloofwaardig, omdat zij door dezelfde aanvrager voor hetzelfde binnengebied en op aanpalende percelen worden aangevraagd. Ook uit het aanvraagdossier en de bestreden beslissing blijkt het verband tussen beide projecten.

De verwerende partij stelt volgens de verzoekende partij met een nietszeggende standaardformulering dat er “redelijkerwijze” kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-MER niet nodig is. De ligging aan de rand van een biologisch zeer waardevol parkgebied en de vaststelling dat het een archeologische waardevolle site is, noopte echter tot een zorgvuldige beoordeling van de milieueffecten hierop.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij werpt een exceptie op van gebrek aan belang bij het middel omdat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar het dossier ontvankelijk en volledig heeft verklaard en de verzoekende partij zelf beslist heeft dat voor het project geen project-MER moet worden opgesteld, en gunstig geadviseerd heeft over het ‘Econ Green Village’ project.

Alhoewel de verzoekende partij zich in haar weigeringsbeslissing van 14 april 2014 lijkt aan te sluiten bij het verslag van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 7 april 2014, die stelt dat “*de aanvraag [...] geen betrekking [heeft] op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (BS 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.-screening (BS 20 april 2012)*”, betekent dat nog niet zij voor de Raad niet kan aanvoeren dat de bestreden beslissing daarover niet correct is of niet afdoende gemotiveerd is en/of onzorgvuldig tot stand is gekomen.

De verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing overigens bij de toetsing van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening bovendien als volgt gesteld dat de potentiële milieueffecten van de gecombineerde aanvragen eveneens een bekommernis zijn:

“ ...

De rand van dit woonuitbreidingsgebied is op bepaalde plaatsen momenteel niet bebouwd waardoor de link naar het landschappelijk waardevolle gebied duidelijk aanwezig is. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om het gebied zijn agrarische, groene en recreatieve functies te laten behouden. Structuurbepalende en identiteitsbepalende elementen dienen maximaal behouden te blijven (voetwegen, oude trambedding) en belangrijke zichten (om. vanuit de Kasteelstraat en de Lomolenstraat) dienen open gehouden te worden. [...]

Het project houdt onvoldoende rekening met de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving. [...]Rekening houdende met de landschappelijk waardevolle en natuurlijke elementen aanwezig in dit gebied dient de ontwikkeling van deze zone met de grootste voorzichtigheid benaderd te worden.

...”

De verwerende partij, die beslist over een administratief beroep, onderzoekt, overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO de aanvraag opnieuw volledig. In de VCRO is er geen enkele afwijkingsbepaling met betrekking tot de volheid van bevoegdheid van de verwerende partij over het onderzoek van de project-MER-plicht, zodat de verwerende partij, na administratief beroep, eveneens moet beslissen over de vraag of voor een in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledige verklaarde aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO (ook voor de noodzaak van het opstellen van een project-MER) een project-MER moet worden opgesteld.

Alleen een in eerste administratieve aanleg genomen beslissing dat een project-MER moet worden opgesteld, heeft, overeenkomstig artikel 4.7.14/1, §3 VCRO, van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag als gevolg.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomenende partij.

2.

Richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, ingetrokken door Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, is voor Vlaanderen in nationaal recht omgezet door het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM genoemd), in het bijzonder de bepalingen omtrent de milieueffectrapportage van projecten in titel IV, hoofdstuk III (artikel 4.3.1 ev. DABM), en het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Artikel 4.1.1, §1, 8° DABM definieert een ‘milieueffectrapport over een project’ als:

“een openbaar document waarin, van een voorgenomen project en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven, de te verwachten gevolgen voor mens en milieu in hun onderlinge samenhang op een systematische en wetenschappelijk verantwoorde wijze worden geanalyseerd en geëvalueerd, en aangegeven wordt op welke wijze de aanzienlijke milieueffecten vermeden, beperkt, verholpen of gecompenseerd kunnen worden, hierna project-MER te noemen”

Artikel 1, 5° project-MER-besluit definieert een ‘project-m.e.r.-screeningsnota als “een document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn”.

Overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis DABM wijst de Vlaamse Regering, op basis van de in bijlage II bij het DABM vermelde criteria, de andere dan in §1 (de projecten waarvoor een project-MER moet worden opgesteld) en §2 (de projecten waarvoor een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van rapportageverplichting moet worden opgesteld) vermelde categorieën aan waarvoor een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

De criteria van bijlage II DABM hebben betrekking op:

“...

1. *Kenmerken van de projecten.*

Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a. *de omvang van het project;*
- b. *de cumulatie met andere projecten;*
- c. *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;*
- d. *de productie van afvalstoffen;*
- e. *verontreiniging en hinder;*
- f. *risico op ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. *Plaats van de projecten.*

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a. *het bestaande grondgebruik;*
- b. *de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
- c. *het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*
 - *wetlands;*
 - *kustgebieden;*
 - *berg- en bosgebieden;*
 - *reservaten – en natuurparken;*
 - *gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;*
 - *gebieden waarin de normen inzake milieukwaliteit die door de communautaire wetgeving zijn vastgesteld, al worden overschreden;*
 - *gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;*
 - *landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.*

3. *Kenmerken van het potentiële effect.*

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a. *het bereik van het effect (geografische zone en omvang van de getroffen bevolking);*

- b. *het grensoverschrijdende karakter van het effect;*
- c. *de orde van grootte en de complexiteit van het effect;*
- d. *de waarschijnlijkheid van het effect;*
- e. *de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.”*

Bijlage III van het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis DABM een project-MER of project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld (artikel 2, §1 MER-besluit).

Voor de categorieën van projecten vermeld in bijlage III bij het MER-besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor leefmilieu en waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen van de opmaak van die project-m.e.r.-screeningsnota, waarin alle gegevens worden opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project (artikel 2, §6 MER-besluit).

Bijlage III MER-besluit bepaalt dat voor volgende projecten een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld:

“10. Infrastructuurprojecten

- a) *[...]*
- b) *stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen) ...”*

Artikel 2, §7 MER-besluit bepaalt dat de overheid, die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, geval per geval, over de project-m.e.r.-screeningsnota's beslist, op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II DABM.

Artikel 4.3.3, §2 DABM bepaalt dat in de gevallen waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, de overheid, die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag, een beslissing neemt of een project-MER moet worden opgesteld.

Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de vergunningsaanvraag.

Artikel 4.7.14/1, §1 VCRO specificeert dat als een vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota, zoals vermeld in artikel 4.3.3, §2 DABM omvat, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota onderzoekt en een beslissing neemt of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

Er moet, overeenkomstig artikel 4.7.14/1, §2 VCRO, geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat:

1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten;

of

2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Krachtens artikel 4.7.14/1, 3 VCRO heeft de beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag als gevolg.

3.

De procespartijen betwisten niet dat bij de aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd is.

De verwerende partij, die beslist over een administratief beroep, onderzoekt, overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO de aanvraag opnieuw volledig. In de VCRO is er geen enkele afwijkingsbepaling met betrekking tot de volheid van bevoegdheid van de verwerende partij over het onderzoek van de project-MER-plicht, zodat de verwerende partij, na administratief beroep, eveneens moet beslissen over de vraag of voor een in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledige verklaarde aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO (ook voor de noodzaak van het opstellen van een project-MER) een project-MER moet worden opgesteld.

De verwerende partij moet, overeenkomstig artikel 4.3.3, §2 DABM en artikel 2, §7 MER-besluit, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep, zoals bepaald in artikel 4.7.21 VCRO, met betrekking tot een in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag, tevens, op basis van de in bijlage II DABM vermelde selectiecriteria, beslissen over de project-m.e.r.-screeningsnota.

De procespartijen betwisten niet dat de aanvraag géén infrastructuurprojecten bevat die onder bijlage II project-MER-besluit vallen.

Voor de projecten uit bijlage III van het project-MER-besluit wordt principieel de opmaak van een project-MER voorzien, tenzij uit de door de aanvrager bij te voegen project-MER-screeningsnota blijkt dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal kunnen genereren.

Om te bepalen of een project op basis van artikel 4.3.2, §2bis DABM onderworpen is aan de MER-plicht, is het project dat men wil realiseren beslissend. De verschillende activiteiten behorend tot een project moeten als één geheel worden beschouwd met het oog op het beoordelen van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens en milieu.

Indien de aanvraag betrekking heeft op een project uit bijlage III van het MER-besluit, moet uit de bestreden beslissing afdoende blijken dat het project gescreend is door een toetsing aan de relevante criteria van bijlage III bij het DABM, en waaruit blijkt waarom die screening heeft geleid tot de conclusie dat voor het project geen project-MER moet worden opgemaakt.

In de bestreden beslissing is de volgende beperkte MER-toets vermeld:

“ ...
2.2 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

...”

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing tevens:

“ ...

De realisatie van het project zal geen aanleiding te geven tot een toename van verkeerscongestie of tot belangrijke mobiliteitseffecten.

In het buitengebied geldt conform het RSV het streefcijfer van ten minste 15 woningen/ha tot ongeveer 25 woningen/ha. p de site wordt een densiteit gerealiseerd van ca. 25 woningen/ha, wat in lijn is met de door het RSV naar voor geschoven streefcijfer en tevens accordeert met ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving.

De woonerftypologie sluit overigens perfect aan bij het landschap en het groene karakter van het gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies ingeplant. Tot slot is in een wateropvangbekken voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten ten gevolge van het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken.

...

De Raad oordeelt dat de bewering van de verwerende partij dat het project niet gelegen is in de nabijheid van vanuit erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied haaks staat op de conclusies van het advies van het agentschap voor Onroerend Erfgoed dat de mogelijke archeologische waarde van het landschap benadrukt.

Bijlage II, 2), c) DABM bepaalt wel degelijk dat bij de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten de plaats van de projecten in rekening moet worden genomen, in het bijzonder het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor landschappen van historisch, cultureel en archeologisch belang.

De overweging in de bestreden beslissing dat het voorgenomen project niet in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd gebied gelegen is, wordt niet ondersteund door het niet door de verwerende partij tegengesproken advies van Onroerend Erfgoed, zodat niet kan worden begrepen hoe de verwerende partij met betrekking tot de MER-toets heeft kunnen beslissen dat *“redelijkerwijze [kan]aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.”*

De motivering van de verwerende partij dat het omliggend landschap niet opgenomen is in de inventaris van het Archeologisch Erfgoed en het geen archeologische zone is, is niet vermeld in de bestreden beslissing, zodat de Raad er geen rekening kan mee houden voor de beoordeling van de motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing artikel 4.3.2, §2bis DABM *juncto* bijlage III, rubriek 10, b) en e) MER-besluit, artikel 2, §7 van het MER-besluit *juncto* bijlage II DABM en artikel 4.7.14/1 VCRO.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar vierde middel de schending in van artikel 4.3.4 VCRO, *juncto* artikel 4, §1 van het Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (hierna ‘Archeologiedecreet’), artikel 4.3.1, artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed wel integraal citeert, maar de conclusies ervan ongemoeid laat.

Volgens de verzoekende partij wijkt de verwerende partij onzorgvuldig af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van het standpunt van de verzoekende partij zelf en van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de beoordeling van cultuurhistorische aspecten een relevant criterium kan zijn bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §1, 1°, b).

Verder bepaalt artikel 4.3.4 VCRO dat een vergunning geweigerd kan worden wanneer uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is omwille van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsdomeinen dan de ruimtelijke ordening.

Artikel 4, §2 Archeologiedecreet houdt een algemene zorgplicht in en op basis daarvan adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig, maar onder de expliciete voorwaarden dat *“voorafgaand aan de realisatie van het project [...] het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem [dient] te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt.”*

Die voorwaarden zijn echter niet opgelegd in de bestreden vergunningsbeslissing en de verwerende partij motiveert, volgens de verzoekende partij, helemaal niet waarom dit niet gebeurt.

Ook bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening komen dit advies en de er in vermelde punten niet ter sprake, alhoewel ook cultuurhistorische aspecten van belang blijken te zijn.

Dat dit advies niet bindend is, doet, volgens de verzoekende partij, geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij rekening moet houden met alle relevante gegevens.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming 'sociaal woonbeleid', noch gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, terwijl die motivering nochtans des te concreter moest zijn.

2.

De verwerende partij repliceert dat artikel 4.3.4 VCRO een vergunningverlenende overheid de mogelijkheid biedt om op basis van een dergelijk advies een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, maar dat dit geen verplichting is.

Uit het advies blijkt volgens de verwerende partij niet dat de aanvraag onwenselijk is omwille van de zorgplicht uit het Archeologiedecreet. Sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 23 februari 2012 kan het agentschap Onroerend Erfgoed zich niet langer op artikel 4, §2 Archeologiedecreet en de zorgplicht beroepen om een archeologische opgraving te laten uitvoeren door een privé-eigenaar, en op diens kosten, vooraleer de werken te starten. Dit is, volgens de verwerende partij, een zeer verregaande last, terwijl volgens artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO voorwaarden redelijk in verhouding moeten zijn tot de vergunde werken. De verwerende partij acht het dan ook logisch dat zij deze voorwaarden niet heeft opgelegd.

3.

De tussenkomende partij argumenteert dat de verzoekende partij geen hoedanigheid heeft om zich op het middel te beroepen, omdat het opleggen van archeologieverplichtingen louter te maken heeft met onroerend erfgoed is en niets met de vergunningverlenende taak van de verzoekende partij.

In die context is het volgens de tussenkomende partij belangrijk dat Onroerend Erfgoed eveneens een annulatieberoep (met verzoek tot schorsing) heeft ingeleid bij de Raad, maar op basis van een eenzijdige verbintenis van de tussenkomende partij afstand gedaan heeft van de vordering, zoals blijkt uit het arrest met nummer A/2014/0873 van 16 december 2014.

Het middel is, volgens de tussenkomende partij, onontvankelijk, minstens ongegrond.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe dat het niet is omdat de verwerende partij niet verplicht is de aanvraag te weigeren of de voorwaarden vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed op te leggen, geen afbreuk doet aan haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht plicht als vergunningverlenende overheid.

Wanneer uit het advies blijkt dat de site een onaangeroerd archeologisch gebied omvat, moet de verwerende partij met die relevante gegevens rekening houden en ze betrekken in haar vergunningsbeslissing.

Ook de bewering van de verwerende partij dat de voorwaarden van het agentschap Onroerend Erfgoed te verregaand zijn, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan de verplichting dit advies in de beoordeling te betrekken. Volgens de verzoekende partij lijkt ook de tussenkomende partij dat te beseffen en beperkt zij er zich daarom toe te stellen dat de verzoekende partij geen hoedanigheid, noch belang heeft bij haar vierde middel.

De verzoekende partij stelt wel degelijk een belangrijke taak te hebben in verband met de zorg voor het onroerend erfgoed. Reeds vele jaren lang, en met als eindpunt het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, zijn meer en meer bevoegdheden inzake erfgoed naar lokale besturen overgeheveld, zowel met betrekking tot de beschermingsprocedure, de inventarisatie als de gemeentelijke financiële tussenkomst.

Bovendien moet de verzoekende partij, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, bij de vergunningverlening uitdrukkelijk aandacht besteden aan cultuurhistorische aspecten, hetgeen aansluiting vindt bij het onroerend erfgoedbeleid.

De verzoekende partij moet dan ook vanuit haar bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening waken over het onroerend erfgoed op haar grondgebied en via een doordachte vergunningverlening de aanwezige erfgoedwaarden vrijwaren.

Dat de tussenkomende partij inmiddels een eenzijdige verbintenis heeft ten opzichte van het Agentschap Onroerend Erfgoed, doet daar, volgens de verzoekende partij, geen afbreuk aan, omdat die verbintenis geen algemene draagwijdte heeft en niet aan de verzoekende partij tegenstelbaar is: de vergunninghouder kan de bestreden stedenbouwkundige vergunning zonder enige plichtpleging overdragen aan een derde overeenkomstig artikel 4.2.23 VCRO, en die latere vergunninghouder is helemaal niet verbonden door de 'eenzijdige verbintenis'.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij werpt een exceptie op van gebrek aan hoedanigheid van de verzoekende partij en stelt dat alleen het agentschap Onroerend Erfgoed belang heeft bij het middel, maar de verzoekende partij heeft als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg een principiële hoedanigheid én belang bij het instellen van een beroep tegen een na administratief beroep genomen beslissing en bij het opwerpen van een middel, ook wanneer dat betrekking heeft op cultuurhistorische aspecten en erfgoedwaarden.

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed is, krachtens artikel 1, h), 2) van het besluit van de Vlaamse regering tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen *juncto* artikel 4.7.16, §2 VCRO, verplicht te vragen voor groepswoningbouwprojecten met ten minste tien woongelegenheden.

De Raad verwerpt dan ook deze exceptie van de tussenkomende partij.

2.

Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is omwille van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Het agentschap Onroerend Erfgoed advies op 21 februari 2014 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Artikel 4.3.1, §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. [...]

Het plangebied maakt deel uit van de Vlaamse Vallei. Uit de gekende archeologische gegevens blijkt dat deze regio sinds duizenden jaren door de mens bewoond en geëxploiteerd werd.

Dit gebruik manifesteerde zich op diverse manieren en ging van de oprichting van prehistorische kampsites over de inrichting van het landschap in functie van landbouw tot het ontstaan van eeuwenoude wegtracés, versterkingen, bewoningskernen, enz.

Veel van deze oude elementen zijn op vandaag verdwenen uit het landschap, maar bewaard in de bodem onder de vorm van archeologisch erfgoed.

Bepaalde locaties binnen dit cultuurlandschap hadden omwille van bodemkundige en landschappelijke kenmerken een hoge aantrekkingskracht op de mens. Uit het digitaal hoogtemodel en de bodemkaart blijkt dat het plangebied zich op de flank van de zandrug bevindt waarop de kern van Lotenhulle ontstaan is. Dergelijke hoger gelegen gronden waren in het verleden erg gewild als locatie voor nederzettingen van waaruit men de omgeving exploiteerde. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft het plangebied dus een hoog archeologisch potentieel.

Dit archeologisch potentieel wordt bevestigd door de nabijheid van de 12de eeuwse oostvaarderskerk van Lotenhulle met de in oorsprong Romaanse Heilig kruiskerk.

Uit de luchtfoto's en de topografische kaarten van de voorbije 50 jaar blijkt dat van potentieel aanwezige archeologische resten een goede bewaringstoestand verwacht kan worden. Gelet op het agrarisch gebruik van de gronden lijkt het archeologisch relevante niveau grotendeels onaangeroerd door recente bodemverstorende activiteiten.

Uit het dossier blijkt dat de geplande werken aanzienlijke bodemingrepen impliceren (waaronder de aanleg van een wegenis, nutsleidingen, funderingen,...) die qua omvang een directe

bedreiging betekenen voor potentieel aanwezige archeologische resten. Eens het archeologisch bodemarchief aangetast of vernield wordt, betekent dit een onomkeerbaar informatieverlies.

In voorliggende stedenbouwkundige/verkavelingsvergunningsaanvraag is door de bouwheer/ontwikkelaar niet aangegeven dat de te ontwikkelen terreinen gelegen zijn in een reeds verstoorde zone. Het agentschap Onroerend Erfgoed is dan ook van oordeel dat het terrein nog niet geroerd is en dus archeologisch erfgoed kan bevatten.

Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag gunstig met voorwaarden geadviseerd:

- 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
- 2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven dienen te worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.*
- 3. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.*
- 4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.*
- 5. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.*

...

Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst met betrekking tot de gevolgen van dit advies naar artikel 4.3.4 VCRO, dat bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is omwille van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet niet op elk argument antwoorden: als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij duidelijk de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van de bestreden beslissing.

De Raad moet onderzoeken of de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende motiveert.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten duidelijk en afdoende weergeven waarom de bevoegde overheid die beslissing genomen heeft.

De verwerende partij heeft als vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van de eisen voor het in stand houden van het waardevol archeologische karakter van het landschap, een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich daarbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

De Raad kan, bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing, alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De bestreden beslissing vermeldt niet de minste overweging met betrekking tot de archeologische waarde van de site, zoals beschreven in voormeld advies. De verwerende partij ontkent noch bevestigt het archeologisch potentieel van de site, noch bevat de bestreden beslissing enige motivering waaruit blijkt waarom de voorgestelde voorwaarden van het advies niet worden opgelegd.

De Raad oordeelt dat dergelijke motivering omwille van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 4.3.4 VCRO, de (materiële) motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht in redelijkheid geen afdoende en zorgvuldige beoordeling is. De verwerende partij moet integendeel concreet en op basis van zekere en precieze gegevens de archeologische waarde van de percelen onderzoeken wanneer zij de essentie van een verplicht in te winnen advies naast zich neer wil leggen.

Het vierde middel is dan ook gegrond.

D. Derde middel

1.

De verzoekende partij roept in haar derde middel de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.2, 13° en 7.4.4, §1 VCRO, artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), het BPA nummer 12 'Lomolenstraat - Kasteelstraat', de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in een eerste middelonderdeel dat de verwerende partij de aanvraag niet toetst aan de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, en louter stelt dat dit nodig is omwille van het BPA nummer 12 'Lomolenstraat -Kasteelstraat', en bovendien in strijd met het grafisch plan van dat BPA beslist dat de aanvraag met dit BPA in overeenstemming is.

Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is volgens het BPA gelegen in een “zone voor sociaal woonbeleid”.

Omdat voor het perceel geen ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgemaakt, is, volgens de verzoekende partij, overeenkomstig artikel 7.4.4 en 7.4.5 VCRO noch het gewestplan, noch het BPA al vervangen en vormen beide plannen een beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing veronderstelt dat alleen het BPA nog waarde heeft en de aanvraag alleen toetst aan dat BPA.

Een BPA moet volgens de verzoekende partij als een aanvulling en verdere concretisering van het gewestplan worden beschouwd. Omwille van de hiërarchie van de plannen moet een lager plan (zoals een gemeentelijk BPA) een hoger plan (zoals het gewestplan) respecteren.

Een gemeentelijk BPA kan, behoudens uitzonderingen, niet afwijken van een gewestelijk plan van aanleg, laat staan dat vervangen of opheffen.

Dat was volgens de verzoekende partij overigens ook helemaal niet de betrachting van het BPA, dat, zoals blijkt uit de toelichtingsnota ervan, de bedoeling had de bestemming van het gewestplan door de opmaak van het BPA te realiseren.

De verwerende partij moet de aanvraag bijgevolg tevens toetsen aan de gewestplanbestemming van woonuitbreidingsgebied en dat onderzoek had des te omzichtiger moeten gebeuren nadat de verzoekende partij de strijdigheid met de gewestplanbestemming had vastgesteld.

In een tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij incorrect de verenigbaarheid met het BPA nummer 12 ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’ vaststelt, omdat de zone gelegen is een ‘zone voor sociaal woonbeleid’.

De opzet van het BPA was, volgens de verzoekende partij, de bestemming woonuitbreidingsgebied verder te concretiseren naar een gebied waarin sociale ontwikkeling wenselijk is, en het binnengebied voor te behouden voor sociale huisvesting. Omdat private actoren geen initiatiefrecht hebben om sociale huisvesting te ontwikkelen, leest men in de toelichting bij het BPA nog dat het binnengebied actief zal worden ontwikkeld door de gemeente en het omliggend gebied aan het privé-initiatief zal worden overgelaten.

De verzoekende partij besliste daarom dat de aanvraag de toets met het BPA niet doorstaat omdat de voorziene private ontwikkeling, waarvoor ook de wegenis en wegeniswerken aangevraagd worden, niet kan bijdragen aan het sociale woonbeleid.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist volgens de verzoekende partij eveneens dat de aanvraag geen enkel sociaal oogmerk heeft. Het project behelst immers alleen eengezinswoningen en vormt de toegangspoort tot het achterliggend woonproject met 75 woningen.

Bovendien wil de aanvrager het project volledig zelfstandig realiseren, waarbij ook de wegenis private eigendom blijft, zodat een ‘private community’ wordt gecreëerd.

De voorkeursbehandeling van de verzoekende partij voor sociale huisvestingsmaatschappijen of overheden is volgens de verzoekende partij niet onwettig omdat die ook blijkt uit artikel 5.6.6, §1 VCRO. Ook het Grondwettelijk Hof bevestigde volgens de verzoekende partij dat maatregelen van ruimtelijke ordening gebruik kunnen maken van actoren uit de sectorale wetgeving om sociale doelstellingen na te streven (GwH, nr. 50/2011, 6 april 2011).

Dit geldt volgens de verzoekende partij des te meer voor de woonuitbreidingsgebieden, die sowieso een bijzonder karakter hebben en als reservegebieden moeten worden beschouwd.

Omdat de voorschriften van het BPA wettig zijn, schendt de verwerende partij volgens de verzoekende partij het BPA, niet alleen omdat het BPA gericht is op een publieke sociale ontwikkeling, maar eveneens omdat het BPA het volledig perceel bestemt tot een zone voor sociaal woonbeleid.

De verwerende partij tracht volgens de verzoekende partij met een voorwaarde in te grijpen in de verkoop van 3 woningen, alhoewel alle 11 met de bestreden beslissing vergunde woningen gelegen zijn binnen de grenzen van het BPA.

De opgelegde last dat de verkoop op geconventioneerde wijze moet gebeuren met het oog op sociaal en betaalbaar wonen is volgens de verzoekende partij totaal zinloos, omdat op geen enkele wijze wordt ingegrepen op de vraagprijs waaraan de aanvrager de woningen zal moeten verkopen. De verzoekende partij verwacht dat de vraagprijs voor dergelijke woningen in een afgesloten concept dermate hoog zal zijn dat geen van de door de last bevoordeelde categorieën één van deze woningen zal kunnen kopen binnen de zes maanden na de aanbidding ervan, zodat deze voorwaarde zijn doel totaal voorbijschiet. Minstens grijpt deze last slechts in op de verkoop van 3 van 11 woningen.

2.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij de bewoordingen van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit uit het oog verliest met haar betoog dat een BPA een gewestplan louter aanvult maar niet vervangt.

De ordening van een gebied kan immers gebeuren via een BPA, zodat het gebied niet langer uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw, en de verwerende partij de aanvraag in alle redelijkheid heeft getoetst aan alle voorschriften van het BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat het BPA geen definitie bevat van de “zone voor sociaal woonbeleid” en er geen concrete vereisten zijn gesteld aan deze zone, zodat naar de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip moet worden teruggegrepen. Dat alleen sociale actoren het gebied kunnen ontwikkelen voegt aan het BPA een voorwaarde toe, die er niet in bepaald is, en is een interpretatie die niet strookt met het BPA.

De verwerende partij heeft bovendien vastgesteld dat het een groepswoningbouwproject is en in alle redelijkheid beslist dat het gebied door iedereen gerealiseerd kan worden voor betaalbaar wonen. Omdat het een groepswoningbouwproject is heeft de verwerende partij kunnen beslissen dat de aard van dit project zelf leidt tot een betaalbaar “sociaal” aanbod en bovendien is er een last opgelegd in het kader van betaalbaar wonen.

3.

De tussenkomende partij argumenteert dat in woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, steeds vergunningen kunnen worden verleend voor groepswoningbouw.

De rechtspraak van de Raad van State heeft volgens de tussenkomende partij bevestigd dat de algemene bestemming ‘groepswoningbouw’ méér toelaat dan sociale woningbouw, en particulier initiatief niet uitsluit. De kwalificatie ‘groepswoningbouw’ kan niet ernstig worden betwist: er zijn duidelijk vier blokjes geschakelde woningen met eenzelfde architectuur en vormgeving.

Met betrekking tot de verhouding tussen het gewestplan en het BPA stelt de tussenkomende partij dat de decreetgever bij de invoering van de nieuwe aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden voor sociale woonorganisatie, en via principiële akkoorden, het bestaande kader van het Inrichtingsbesluit als volgt verduidelijkt:

“ ...

*Indien er in het verleden (voor 2009) al een BPA of een ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt, gelden de ruimtelijke bestemmingen die het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dit gebied. De bevoegde overheid heeft in dat geval al over de ruimtelijke ordening van het gebied beslist. **De oorspronkelijke bestemming als woonuitbreidingsgebied is door de opmaak van het plan als het ware “overschreven”.***

...”

De tussenkomende partij betoogt verder dat een lezing van de stedenbouwvoorschriften die de ontwikkeling van een gebied aan een specifieke actor of groep van actoren voorbehoudt, manifest onwettig is. De tussenkomende partij verwijst naar een dienstorder RWO 2006/01 van de secretaris-generaal van het departement Ruimte-Vlaanderen, dat aanstipt dat stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften die een zone reserveren voor ‘sociale woningen’, of de realisatie van een aantal sociale woningen opleggen, niet wettig uitgelegd kan worden wanneer het begrip ‘sociaal’ gelezen wordt in de betekenis die de Vlaamse Wooncode daar aan geeft.

Volgens de tussenkomende partij bevestigt de rechtspraak van de Raad van State dat ‘beheersmaatregelen’ in bestemmingsplannen niet buiten de invulling van de ‘ruimtelijke ordening’ zelf mogen treden en een stedenbouwkundig karakter moeten hebben, hetgeen betekent dat zij niet kunnen bepalen wie op een bepaalde plaats mag bouwen.

De Vlaamse regering heeft die stelling bevestigd in de nota bij haar besluit van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het Grondwettelijk Hof heeft de socialelastenregeling vernietigd omwille van onverenigbaarheid met het Europese Unierecht.

Het is volgens de tussenkomende partij daarbij belangrijk dat er geen decretale compensaties (meer) zijn, waardoor elke planologische uitlegging die impliceert dat gronden alleen ontwikkeld kunnen worden door of samen met sociale woonactoren, strijdt met het beginsel van het vrij verkeer van kapitaal. Het BPA nummer 12 wordt dus onwettig uitgelegd wanneer gesteld wordt dat alleen sociale actoren het gebied kunnen ontwikkelen.

Een verdragsconforme en wettige uitleg is dat het gebied door iedereen kan gerealiseerd worden voor betaalbaar wonen, waarbij de betaalbaarheid gerealiseerd wordt op basis van ruimtelijke parameters.

De rechtsleer koppelt de rechtspraak dat stedenbouwkundige voorschriften ‘stedenbouwkundig’ moeten zijn aan de rechtspraak over groepswooningbouw in woonuitbreidingsgebieden. De rechtsleer leidt daaruit logisch af dat particulier initiatief in zones voor sociaal woonbeleid niet uitgesloten is. Uiteraard moet de betaalbaarheid van het wonen op basis van ruimtelijke criteria gehandhaafd worden. In het concept is volgens de tussenkomende partij rekening gehouden met ruimtelijke parameters die leiden tot betaalbaarheid, meer bepaald door het realiseren van entiteiten binnen groepswooningbouw die beantwoorden aan de definitie van bescheiden wonen van het grond- en pandendecreet.

De bestreden beslissing is daarover volgens de tussenkomende partij correct gemotiveerd. In de beslissing is bovendien nog een last opgelegd tot 35% van het aanbod (3 bescheiden entiteiten), dat alleen aan woonbehoeftigen kan worden aangeboden onder de vermelde Vlabinvestcriteria.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe dat het BPA alleen een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ordent en niet het volledige woonuitbreidingsgebied omvat. Er is dan ook geen globale ordening van het woonuitbreidingsgebied.

Bijkomend biedt het BPA volgens de verzoekende partij alleen een verdere aanvulling van het gewestplan. Een vereenvoudigd BPA, zoals het BPA nummer 12, dat alleen een plan is van de bestaande toestand, en een grafisch plan, waarop een bestemming wordt aangeduid, kan niet als een beslissing over de ordening van het gebied worden beschouwd. Iedere beoordeling van de criteria waaraan een project moet voldoen als groepswoningbouw ontbreekt dan ook volledig.

Bij gebreke van een definitie of voorschriften van een 'zone voor sociaal woonbeleid' moet volgens de verzoekende partij verwezen worden naar de toelichtingsnota bij het BPA en de verschillende vaststellings- en goedkeuringsbeslissingen, waarin duidelijk te lezen is dat een sociale verkaveling of een nieuwe wijk voor sociale woningbouw wordt beoogd met het BPA.

Het BPA voorziet inderdaad een voorkeursbehandeling voor de gemeente Aalter zelf of een sociale woonorganisatie. De bestemming tot een zone voor sociale woningen heeft volgens de verzoekende partij als gevolg dat sociale woonorganisaties of huisvestingsmaatschappijen meer geschikt zijn voor de ontwikkeling ervan. Dergelijke actorgerichte maatregelen hebben de toets van het Grondwettelijk Hof al doorstaan en zijn intussen expliciet verankerd in artikel 5.6.6 VCRO.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar een, niet bindend, dienstorder doet volgens de verzoekende partij uiteraard geen afbreuk aan deze rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

Ook het recent arrest van het Grondwettelijk Hof is volgens de verzoekende partij niet relevant omdat het Hof zich daarin alleen uitgesproken heeft over het instrument van de sociale lasten en de compensatiemaatregelen die daaraan werden verbonden. Eerder bevestigde het Grondwettelijk Hof dat actorgerichte maatregelen mogelijk zijn. Het BPA is bijgevolg volstrekt wettig.

Bijkomend stelt de verzoekende partij dat zelfs in de veronderstelling dat private ontwikkelingen mogelijk zijn, de aanvraag het BPA miskent. De verzoekende partij begrijpt niet waarom de 'last' niet op elk van de 11 woningen betrekking heeft. De beperkte sociale last, die onvoldoende tegemoet komt aan een totale sociale ontwikkeling, wordt in de bestreden beslissing dan ook aangewend om een beoordeling van het sociale karakter te vermijden.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een "stedenbouwkundig voorschrift" wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Volgens artikel 1.1.2, 9° VCRO moet onder “plan van aanleg” worden verstaan: een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg.

De procespartijen betwisten niet dat de aanvraag, volgens het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen is in woonuitbreidingsgebied, en dat de percelen ook gelegen zijn binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’, goedgekeurd op 23 juni 1982, in een “zone voor sociaal woonbeleid”, echter zonder (gedetailleerde) voorschriften.

Artikel 7.4.4, §1 VCRO bepaalt dat de voorschriften van plannen van aanleg hun verordenende kracht behouden tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde.

Artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenissen is aangegaan door de promotor.”

Anders dan de woongebieden zijn de woonuitbreidingsgebieden in beginsel reservegebied dat kan worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” met de mogelijke bestemmingen, zoals bepaald in artikel 5.1.0, door een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied.

Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordening van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswooningbouw.

Alleen het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als “groepswooningbouw”.

Het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’, goedgekeurd op 23 juni 1982, dat een “zone voor sociaal woonbeleid” bestemt, wordt, volgens het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van Aalter van 2 juni 1981 en het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud van 23 juni 1982, krachtens artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna Stedenbouwwet genoemd), zoals van toepassing op het ogenblik van de vaststelling en de goedkeuring ervan, aangenomen en goedgekeurd.

Uit de gemeenteraadsbeslissing van 2 juni 1981 blijkt bij de toelichting van de aanvraag ‘planopzet’ dat geopteerd is voor een oplossing waarbij het binnengebied actief ontwikkeld wordt door de gemeente volgens artikel 17 en het omliggend gebied aan het privé-initiatief overgelaten wordt binnen de randvoorwaarden bepaald in een BPA volgens artikel 16 van de Stedenbouwwet (bijzonder plan van aanleg nummer 13).

Artikel 17 van de toenmalige Stedenbouwwet bepaalt:

“Wanneer het de aanleg van industriegebieden betreft, kan het bijzonder plan zich, in afwijking van artikel 16, beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en van de grenzen van het gebied.

Vorenstaande bepaling is eveneens van toepassing op de aanlegplannen van wijken bestemd voor de gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen.”

In afwijking van artikel 16 van de toenmalige Stedenbouwwet moest dergelijk BPA bijgevolg geen gedetailleerde bestemming van de gebiedsdelen, het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen, de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede betreffende de binnenplaatsen en tuinen, bevatten.

Een bijzonder plan van aanleg, opgesteld krachtens artikel 17 van de toenmalige Stedenbouwwet van 29 maart 1962, waarin alleen de bestaande toestand wordt vermeld, en de grenzen van het gebied, heeft geen omvorming van de bestemming woonuitbreidingsgebied als gevolg.

Het bijzonder plan van aanleg bevat, naast de bestaande toestand, een grafisch plan met de grenzen van het gebied en de vermelding dat het een “zone voor sociaal woonbeleid” is, geen bijzondere voorschriften.

Hieruit volgt dat de overheden zich door het aannemen, respectievelijk het goedkeuren, van het bijzonder plan van aanleg nummer 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat” beperkt hebben tot het aangeven van de bestaande toestand en de grenzen van het gebied, en helemaal niet beslist hebben over de ordening van het gebied, zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de plannen van aanleg:

“ ...

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswoningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA “Lomolenstraat – Kasteelstraat”, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat het BPA onwettig wordt uitgelegd wanneer gesteld wordt dat enkel sociale actoren het gebied kunnen ontwikkelen.

Een wettige uitleg is dat het gebied door elkeen gerealiseerd kan worden voor betaalbaar wonen, wat het geval is, zoals hierna zal blijken. Het gaat hier wel degelijk over een groepswoningbouwproject.

De aard van groepswoningbouw zelf leidt tot een betaalbaar - “sociaal” (sensu lato) aanbod.

Het project is gericht op duurzame woningen waarbij milieubewust, energiezuinig, veilig en kindvriendelijk samenwonen in een groene omgeving centraal staan.

Door het ruimtelijk concept ontstaat op natuurlijke wijze een betaalbaar en dus sociaal wonen.

Appellant verklaart zich bereid de afstemming op het betaalbaar wonen te garanderen en stelt akkoord te kunnen gaan met een stedenbouwkundige last in die zin.

Er kan dan ook als last worden opgelegd dat de woningen die binnen het project onder de 'last bescheiden wonen' vallen (aangeduid op plan als de nrs. 2, 5 en 10) op 'geconventioneerde' wijze worden aangeboden volgens volgend toewijzingsreglement:

(1) Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een van deze woningen moet de kandidaat-koper:

- Aan de inkomensvoorwaarden voldoen (2)

- Aan de eigendomsvoorwaarden voldoen (3)

(2) De kandidaat-koper voldoet aan volgende inkomensvoorwaarden

<i>Alleenstaande zonder persoon ten laste</i>	<i>44.000 euro</i>
<i>Alleenstaande met ernstige handicap</i>	<i>48.000 euro</i>
<i>Anderen</i>	<i>64.000 euro</i>
<i>Per persoon ten laste te verhogen met</i>	<i>4.000 euro</i>
<i>Kandidaten moeten een minimuminkomen hebben van</i>	<i>10.000 euro</i>

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en de niet-belastbare vervangings-inkomsten van alle gezinsleden van de kandidaat-koper.

Er wordt gerekend aan de hand van het inkomen van het derde jaar vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Dat inkomen wordt vervolgens geïndexeerd. In 2014 wordt er bijvoorbeeld gekeken naar het inkomen van 2011, dat dan geïndexeerd wordt volgens de gezondheidsindex van 2014.

De in de tabel hierboven vermelde bedragen zijn de bedragen die van toepassing zijn in het jaar 2014. Ook deze bedragen worden vanaf 2015 geïndexeerd volgens het stelsel van de gezondheidsindex.

(3) De kandidaat-koper voldoet aan alle volgende eigendomsvoorwaarden:

- Geen bouwgrond of woning 100% in volle eigendom hebben

- Geen woning of bouwgrond 100% in vruchtgebruik hebben.

(4) Indien een geconventioneerde woning, 6 maanden na het eerste aanbod op de markt, blijkt het logboek van de vergunningsaanvrager niet aan een woonbehoeftige, zoals omschreven in dit reglement, kan worden verkocht, dan kan zij vrij op de markt worden aangeboden.

De groeps woningbouw aanvraag met een residentiële invulling conformeert zich op die wijze aan de gewestplanbestemming en het vigerende BPA.

...

De verwerende partij bevestigt, in de bestreden beslissing wel, zij het uiterst summier, de verenigbaarheid van de aanvraag met de "onderliggende" bestemming groeps woningbouw.

Alhoewel de verwerende partij in de bestreden beslissing nauwelijks motiveert waarom de aanvraag betrekking heeft op groepswoningbouw, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij evenmin argumenteert dat de aanvraag daar geen betrekking op heeft en de door de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg genomen (weigerings)beslissing spreekt de groepswoningbouw op zich niet tegen.

De Raad verwerpt dan ook het eerste onderdeel van het derde middel.

2.

De bestemming “zone voor sociaal woonbeleid” moet volgens de spraakgebruikelijke betekenis en gewestplanconform worden uitgelegd omdat het BPA nummer 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat” geen voorschriften bevat met betrekking tot de invulling van het gebied, en alleen het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften (niet de toelichtingsnota en/of aannemings- en goedkeuringsbesluiten) overeenkomstig artikel 7.4.4, §1 VCRO verordenende kracht hebben, en omdat zelfs voor BPA’s, aangenomen en goedgekeurd volgens de reguliere procedure van artikel 16 Stedenbouwwet, geldt dat alleen uitzonderlijk kan worden afgeweken van een gewestplan door een BPA.

Groepswoningbouw, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 inrichtingsbesluit, impliceert helemaal niet dat alleen publieke actoren een sociaal woonbeleid kunnen uitvoeren. De ligging in de “zone voor sociaal woonbeleid” veronderstelt geen uitvoering door een bepaalde actor. Evenmin impliceert de ligging in “zone voor sociaal woonbeleid” dat het “sociaal woonbeleid” per definitie het sociaal woonbeleid moet zijn, zoals door de gemeente vormgegeven.

Een “zone voor sociaal woonbeleid” veronderstelt in zijn spraakgebruikelijke betekenis dan ook niet meer dan dat voor de zone aan de maatschappelijke noden met betrekking tot wonen, zoals vormgegeven in om het even welke vorm van sociaal woonbeleid, tegemoetgekomen wordt.

De verzoekende partij toont niet aan dat de overweging van de verwerende partij dat *“de aard van groepswoningbouw zelf leidt tot een betaalbaar – “sociaal” (sensu lato) aanbod”* en door het *“ruimtelijke concept [...] op natuurlijke wijze een betaalbaar en dus sociaal wonen [ontstaat]”*, alsook de last die wordt opgelegd, niet afdoende is om de aanvraag met de *“zone voor sociaal woonbeleid”*, zoals bepaald in het BPA, zonder verdere definitie, in overeenstemming te brengen.

De Raad verwerpt dan ook het derde middel.

E. Vijfde en zesde middel

De Raad beoordeelt het vijfde en het zesde middel niet omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt in haar antwoordnota *“in bijkomende orde en in voorkomend geval”* de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, bepaalt dat de Raad de kosten ten laste legt van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Het Vlaams Gewest is echter geen procespartij, zodat de Raad de kosten niet ten laste van het Vlaams Gewest kan leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba VIMMO-CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van 11 ééngezinswoningen op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie V, nummers 100d(deel) en 100e(deel)
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 augustus 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vijfde kamer,

Stephanie SAMYN

Eddy STORMS