

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0682 van 7 oktober 2014
in de zaak 1213/0387/A/4/0362

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de nv **DE ARK**
2. de nv **IMWO INVEST**
3. de nv **LESCO**
4. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KASTERLEE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sofie BOEYKENS en de heer Francis CHARLIER
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste, tweede en de derde tussenkomen-
de partij tegen de weigeringsbeslissing van 12 september 2011 van de vierde tussenkomen-
de partij ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste, tweede en derde tussenkomen-
de partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 124 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 2460 Kasterlee, Dijkstraat-
Akkerstraat-Hulst-Boekweitbaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G,
nummers 88a-c2-d-d2-e-e2-f-f2-g-g2-h-h2-k-k2-n2-t-v2-x2-y2, 90a-e-f-g-k-l, 92a, 93a en 94b-d-e-
g-f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben schriftelijke uiteenzettingen ingediend.

2.

Met een beschikking van 13 maart 2014 heeft de voorzitter van de Raad vastgesteld dat de vordering tot vernietiging verband houdt met de zaak met rolnummer 1112/0452/A/4/0412 en werd de behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer toegewezen aan de vierde kamer.

3.

De behandeling van de zaak werd op de openbare terechtzitting van 22 april 2014 verdaagd naar de openbare terechtzitting van 29 april 2014.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

1.

Op de terechtzitting van 22 april 2014 worden de tussenkomende partijen gehoord over de betaling van het rolrecht, dat slechts voor drie van de vier tussenkomende partijen werd betaald.

De raadsman van de tussenkomende partijen heeft met een aangetekende brief van 22 april 2014 het volgende meegedeeld:

“ ...

Het gelieve u te noteren dat op 22 mei 2013 het rolrecht werd betaald voor de volgende tussenkomende partijen:

- *DE ARK NV - rolrecht betaald ten bedrage van 100,00 euro*
- *GEMEENTE KASTERLEE - rolrecht betaald ten bedrage van 100,00 euro*
- *IMWO INVEST NV - rolrecht betaald ten bedrage van 100,00 euro.*

... ”

Het wordt niet betwist dat de derde tussenkomende partij geen rolrecht heeft betaald en evenmin worden er redenen van overmacht aangevoerd.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is onontvankelijk.

2.

De nv DE ARK en de nv IMWO INVEST verzoeken met een aangetekende brief van 3 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 deze tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partijen zijn aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Zij leggen bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste en tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.

3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KASTERLEE verzoekt met een aangetekende brief van 3 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 de vierde tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De vierde tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, 2° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de vierde tussenkomende partij is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 7 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 124 loten ("Ter Hulst").

Volgens de bestreden beslissing omvat de aanvraag het verkavelen van percelen in 124 loten voor 48 vrijstaande woningen, 37 driegewelwoningen, 28 erfwoningen, 10 gesloten bebouwingen en 18 duowoningen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april 2011 tot en met 20 mei 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Op 28 juni 2011 keurt de gemeenteraad van de gemeente Kasterlee het nieuwe wegtracé goed.

Het agentschap voor Natuur en Bos verleent op 26 juli 2011 volgend ongunstig advies:

“ ...

Uit het plaatsbezoek is gebleken dat perceel 1 G 88a (3565m²) is helemaal bezet met bos van corsikaanse den. De aanvrager stelde voor om hiervan slechts een deel te compenseren. Maar noch op het verkavelingsplan, noch in de verkavelingsvoorwaarden is er sprake van beboste groene ruimten. Daarom dient de verkavelaar alle bos in de verkaveling te compenseren. Hiertoe werd zijn compensatievoorstel aangepast in luik 4 van het formulier. De hele verkaveling is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Buiten dit afzonderlijk gelegen en ecologisch minder waardevolle bosje, is er binnen deze verkaveling nog heel wat zeer waardevolle bomen buiten bosverband aanwezig. Het gaat vooral om bomenrijen van zomereik, met hierin heel wat prachtige oude bomen. Er is zelfs een inlandse eik met een stamomtrek van meer dan 3,5 meter!

*Deze goed ontwikkelde groenelementen **zouden een grote meerwaarde kunnen betekenen** voor de landschappelijke waarde en de belevingswaarde in het woongebied. Het voorliggende verkavelingsvoorstel houdt echter zeer weinig (enkel langs de waterloop) rekening met deze grote mogelijkheden.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een **ongunstig advies** voor het voorliggende verkavelingsvoorstel, omdat dit te weinig rekening houdt met de grote mogelijkheden van de aanwezige structuur van hoogstammig groen in de bestaande situatie.*

“ ...”

De vierde tussenkomende partij verleent op 1 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

De overeenstemming met het geldende gewestplan kan bevestigd worden aan de hand van de verduidelijkingen van de Raad van State die stelt dat het KB van 28/2/1972 ook toelaat dat een woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden middels een verkaveling die een ordening van een substantieel en isoleerbaar deel van het woonuitbreidingsgebied tot stand brengt. De huidige aanvraag heeft betrekking op een substantieel en isoleerbaar deel van het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de straten Dijkstraat-Akkerstraat-Hulst-Boekweitbaan en voldoet bijgevolg aan deze bepaling.

-de aanvraag is in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Kasterlee, meer bepaald met de bepaling uit het richtinggevend gedeelte die stelt dat de ontwikkeling van het WUG Hulst kan bijdragen tot de afwerking van de kern. De aansnijding van het zuidelijke deel van het WUG Hulst wordt in het GRS gesitueerd in een eerste fase omwille van de ligging nabij de kern. Het noordelijk deel van het WUG Hulst wordt, conform de bepalingen uit het GRS, herbestemd via een gemeentelijk RUP Zonevreemde Verenigingen dat voorlopig werd vastgesteld d.d.24 mei 2011. In het GRS is over het zuidelijk deel van het WUG Hulst opgenomen dat het gebied in de eerste fase kan aangesneden worden omwille van de gunstige ligging nabij de kern en de duidelijk begrenzing van het gebied. Bij de invulling ervan moet rekening gehouden worden met de kwelzone van de lokale winterbeek Heesbergenloop. Deze loop werd in het verkavelingsplan uitdrukkelijk geïntegreerd in combinatie met een groenzone. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar en in overeenstemming met het GRS van de gemeente Kasterlee.

- Op basis van artikel 5.5.6 VCRO omtrent de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden is voorliggende aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. In dit artikel wordt bepaald dat de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied kan ingewilligd worden indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

De gronden liggen niet in overstromingsgebied en het project doorstaat de watertoets;

De gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter;

Gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van kustduinen;

Het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantastingen van de natuurlijke elementen van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone of komt ondanks het sociaal karakter van de activiteit niet in aanmerking voor een afwijking;

De inrichtingsaspecten van het verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

De voorliggende aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Normen Decreet Gronden en Pandenbeleid

- Het verkavelingsproject voldoet aan de normen gesteld in het Decreet inzake het grond- en pandenbeleid, meer bepaald aan de normen gesteld in artikel 4.4.16, §1. Dit artikel bepaalt dat er geen sociale last wordt opgelegd indien de verkavelaar een sociale woonorganisatie is, die een al dan niet gemengd project wenst te realiseren...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het verkavelingsconcept is ruimtelijk aanvaardbaar. De verschillende zones van het verkavelingsconcept zorgen voor een goede ruimtelijke integratie in de omgeving gelet op de open bebouwingstypologie van de naastgelegen straten. De kern van het gebied voorziet in voldoende openbare en groene ruimte om de woningdichtheid leefbaar en aangenaam te maken.

- De totale dichtheid van het project bedraagt 17,5 woningen/hectare. De grootste dichtheden komen voor in het centrale gebied van de verkaveling. Het project voorziet enkel laagbouw, zijnde maximaal 2 bouwlagen met dak en wordt in hoofdzaak gerealiseerd via eengezinswoningen met tuin en een tiental duowoningen met tuin/terras. Hierdoor ontstaat geen drastische breuk met de onmiddellijke omgeving en is het project ruimtelijke integreerbaar en aanvaardbaar.

- De voorgestelde woondiversiteit van het project voorziet in een sociale mix door het grote aanbod aan zowel sociale kavels als bescheiden kavels.

- De ontwikkeling van het gebied voorziet in ca. 141 wooneenheden. De mobiliteit die hierdoor gecreëerd wordt, wordt ontsloten via één hoofdontsluitingsweg die aantakt op de bestaande straten Dijkstraat en Hulst. De overige nieuwe wegen voorzien geen doorgaand verkeer. De omliggende straten Dijkstraat en Hulst zijn voldoende uitgerust voor de bijkomende mobiliteit van deze verkaveling. Beide bestaande wegen voorzien voldoende mogelijkheden om de kern van Kasterlee te bereiken.

Beoordeling stedenbouwkundige voorschriften

- In de voorgestelde artikelen 4 tot en met 7 dient volgende bepalingen opgenomen te worden met betrekking tot geluidsisolatie. 'Gemene muren die verschillende woonentiteiten van elkaar scheiden, zowel binnen de woning zelfs als naar de aanpalende woning(en) toe, dienen voorzien te zijn van akoestische isolatie. Deze akoestische isolatie dient minstens te voldoen aan de vigerende akoestische normen'.

- In het voorgestelde artikel 9 dient volgende bepaling opgenomen te worden: 'Voortuinen blijven minimaal 50 % onverhard'. Deze bepaling dient toegevoegd te worden teneinde

voldoende groene elementen in de verkaveling te bezwaren en voldoende infiltratie van regenwater op eigen terrein mogelijk te maken.

In het voorgestelde artikel 11 dient volgende bepaling opgenomen te worden: 'Beplantingen op het openbaar domein moeten streekeigen en standplaats geschikt zijn.'

Conclusie.

Het gevraagde is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan meer bepaald gelet op de bepalingen van artikel 5.5.6 VCRO.

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt principieel geen bezwaar tegen het verkavelen van verschillende loten in functie van sociale, bescheiden en private woningbouw met verschillende woningtypologieën gelet op bovenstaande bespreking.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 september 2011 het volgende ongunstig advies:

" ...

Ontworpen wegenis

...

De gemeente keurde in zitting van 28.06.2011 het tracé goed.

Bijkomend, los van de nieuw ontworpen wegen, blijkt de gemeenteraadsbeslissing dat de Hulst, de weg die het projectgebied aan de noordelijke zijde begrenst, mogelijks dient verbreed of beter uitgerust te worden. Het verhogen van het uitrustingsniveau van de Hulst is niet opgenomen in de voorliggende aanvraag tot verkavelingsvergunning. De vraag stelt zich of het wenselijk is het uitrustingsniveau te verhogen, immers dit zou aanleiding kunnen geven tot het verder aansnijden van het noordelijk gelegen woonuitbreidingsgebied, dat net als het voorliggende gebied, op korte termijn niet te ontwikkelen is. Tevens is een hardere begrenzing tussen het woonproject en het noordelijk gelegen open ruimtegebied niet de beste ruimtelijke ontwikkeling op deze plaats. (zie verder)

Het dossier biedt onvoldoende duidelijkheid aangaande de uitrusting en inrichting van de weg Hulst...

Beoordeling van het project:

1. Bepalingen volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS):

Het GRS, goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie d.d.26.01.2009, stelt aangaande het aansnijden van woonuitbreidingsgebied (WUG) binnen de gemeente het volgende:

"het aansnijden van WUG is niet nodig, de meeste gebieden kunnen dan ook voor de toekomst worden gereserveerd. De nadruk dient te liggen op de invulling van vrijliggende kavels en niet uitgeruste woonzones binnen de kernen. De goedgekeurde verkavelingen in deze woonuitbreidingsgebieden kunnen echter wel worden ingevuld.

*De woonuitbreidingsgebieden worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. **Aansnijden ervan is pas mogelijk binnen een volgende planperiode (na 2007), mits bij herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de behoefte hiervoor wordt aangetoond.** Ze komen prioritair in*

aanmerking voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting) al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. Om ook hier de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen dient er zoveel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen)”

In het GRS wordt specifiek over het onderhavige WUG het volgende gesteld:

“Het gebied tussen de woonzone en de weg Hulst heeft een gunstige ligging, de ontwikkeling ervan kan kernondersteunend werken. Aangezien het gebied duidelijk te begrenzen is en bijdraagt tot de afwerking van de kern, wordt voorgesteld het na 2007 tot de eerste ontwikkelingsfase te rekenen (min. dichtheid 15wo/ha). Bij de invulling moet rekening gehouden worden met de kwelzone van de lokale winterbeek in een deel van het gebied.”

De gemeente Kasterlee kon bij de opmaak van haar GRS geen behoefte aantonen om een bijkomend woonuitbreidingsgebied aan te snijden; voorliggend WUG dient volgens de woningprogrammatie dan ook gereserveerd te worden voor de lange termijn (totdat wel een woningbehoefte kan aangetoond worden in het kader van de herziening van het GRS). De planningshorizont 2007 is hierbij slechts theoretisch. Het GRS blijft het gemeentelijk beleidskader tot het wordt herzien. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de bepalingen in het GRS.

2. Decretale bepalingen volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

De ontwikkeling van een WUG via een verkavelingsvergunning is geregeld in artikel 5.6.6 van de VCRO:

- *Vergunningsaanvragen van sociale woonorganisaties (in onderhavig geval De Ark) worden ingewilligd indien ze voldoen aan een aantal voorwaarden die zijn opgesomd in artikel 5.6.5, §1 van de Codex.*
- *Er kunnen vergunningen verleend worden voor projecten die voldoen aan de voorwaarden van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 inzake de gewestplannen (zie formulering van art. 5.6.6, §2 van de Codex:...). Rekening gehouden met de tekst van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 en de rechtspraak daarover gaat het om:*
 - *Projecten van groepswoonbouw, volgens de Raad van State is dat “het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.” Belangrijke criteria in deze omschrijving zijn de gelijktijdige bouw, de bestemming voor wonen en het feit dat de woningen een samenhangend (ruimtelijk) geheel vormen. Vallen daar dus niet onder: een klassieke verkaveling, oprichting van genouwen die geen woonbestemming hebben, etc.*
 - *Verkavelingsvergunningen die de ordening van het gebied vastleggen en dus noodzakelijkerwijs betrekking hebben op het volledige WUG of een substantieel en isoleerbaar deel ervan. De in de verkaveling toegelaten functies moeten conform zijn met wat in woongebied in het gewestplan toegelaten is. Als de verkaveling de aanleg van wegen veronderstelt – wat hier het geval is- dan zal voorafgaand aan de beslissing van het college ook een beslissing van de gemeenteraad nodig zijn.*

De sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) De Ark heeft, net als de overige sociale woonorganisaties, in hoofdorde een taak van openbare dienst (art. 41 §1 Vlaamse Wooncode) en hun activiteiten dienen te beantwoorden aan de bijzondere doelstellingen van het sociaal woonbeleid.

Daarom dient te worden gesteld dat de werking van de SHM op grond van de Vlaamse Wooncode volledig of quasi volledig exclusief is gericht op de creatie van een sociaal woonaanbod.

Er is in principe geen bezwaar dat een SHM een aanvraag indient voor een verkavelingsproject in woonuitbreidingsgebied wanneer zij louter opstalhouder is van de gronden.

Voor zover de SHM zelf een aanvraag doet voor een project waar zij zowel de aanvrager als de uitvoerder is, stelt er zich uiteraard geen probleem. De vraag stelt zich wat het lot is van de 'gemengde' verkavelingsaanvragen waarbij de SHM enkel de aanvrager is, doch niet de uitvoerder.

Artikel 5.6.6 §1 VCRO betreft : “de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning”. Hierin is niet uitdrukkelijk bepaald dat het om een sociaal project zou moeten gaan. In de Memorie van Toelichting staat echter te lezen dat de regeling inzake versnelde aansnijding in de grondreserves in woonuitbreidingsgebied:...

De regeling is duidelijk niet bedoeld voor andere dan sociale woonprojecten van sociale woonorganisaties, zodat de vergelijking met private projecten (met sociale last) elke grond mist.

Het is niet omdat de SHM per definitie voor 20% van haar jaarlijks investeringsvolume een autonome taak “mag” uitvoeren – wat haar verrichtingen een “quasi-exclusief” sociaal karakter verleent- dat dit impliceert dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied eveneens zou mogelijk zijn voor haar toegelaten autonome taken.

Het feit dat een sociale woonorganisatie exclusief of quasi-exclusief gericht is op sociaal woonaanbod, zou dit een garantie moeten zijn voor de verwezenlijking van sociale woonprojecten

Bij arrest van het Grondwettelijk Hof d.d.6 april 2011 (nr. 50/2011) werd door het Grondwettelijk Hof nog gesteld dat: “aangezien private actoren in de huidige stand van de wetgeving geen initiatiefrecht hebben om sociale huisvesting te ontwikkelen, vermocht de decreetgever de afwijking van de procedure van de voorafgaande principiële toestemming redelijkerwijze voor te behouden aan sociale woonorganisaties.”

Ook het grondwettelijk Hof koppelt derhalve de afwijking van de bestemmingsvoorschriften in woonuitbreidingsgebieden voor sociale woonorganisaties rechtstreeks aan de ontwikkeling van sociale huisvesting.

Er kan ten overvloede geargumenteed worden dat, gezien het een uitzonderingsregeling op de bestemmingsvoorschriften betreft, een restrictieve toepassing alleszins aan de orde is. De woonuitbreidingsgebieden betreffen in hoofdorde nog steeds “reservegebieden”.

De VCRO voorziet aldus een uitzonderingsbepaling voor aanvragen ingediend door sociale woonorganisaties in functie van het versneld bereiken van het bindend sociaal objectief. Het dient hierbij in principe te gaan over 100% sociale woningen. De filosofie van het DGPB en een goede ruimtelijke ordening pleiten anderzijds voor een zekere vermenging van woontypes en niet de ontwikkeling van grote puur sociale woonwijken. In beperkte mate zou in dit kader meegegaan kunnen worden met een vermenging van een sociale met privé-ontwikkeling; weliswaar (aangezien het gebied in principe helemaal niet ontwikkelbaar is- en gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsbepaling in functie van sociale woonontwikkelingen) – en dient hierbij in hoofdzaak te gaan over sociale woningen (en verder over een voldoende bescheiden woonaanbod).

3. Volledigheid van het dossier.

Het bij het dossier gevoegde 'eigendomsattest inzake aanvraag verkavelingsvergunning' stelt dat de naamloze vennootschappen IMWO-INVEST en LESCO, in het kader van het realiseren van de verkaveling, inmiddels samen of afzonderlijk eigenaar zijn geworden van een aantal van de tot het verkavelingsontwerp behorende percelen. In dit attest wordt tevens gesteld dat: "De resterende percelen, die binnen de grenzen van het verkavelingsontwerp vallen, blijven eigendom van de huidige eigenaars. Deze laatste hebben evenwel volmachten toegekend aan de verkavelende vennootschappen om de verkaveling te realiseren."

In het dossier ontbreken echter de volmachten van de eigenaars aan de aanvrager van onderhavige verkavelingsaanvraag, m.n. de huisvestingsmaatschappij De Ark. Het is tevens onduidelijk of De Ark binnen het project sociale woningen kan/zal realiseren.

Inzake artikel 5.6.6 VCRO kan een private bouwheer als aanvrager van de vergunning nooit aanspraak maken op de toepassing van §1, maar zou hij conform §2 een principieel akkoord dienen te bekomen van de deputatie, waarbij wordt nagekeken of de vooropgestelde ontwikkeling kan worden ingepast in het lokaal woonbeleid.

Alvorens toepassing te maken van artikel 5.6.6. §1 VCRO zal de vergunningverlenende overheid, in casu de gemeente Kasterlee, eerst in concreto moeten nagaan wie hier de werkelijke verkavelaar is. Bijkomend dient, in het geval dat De Ark optreedt als verkavelaar, erover gewaakt dat het (zowel op plan als in de verkavelingsvoorschriften), sociale woningen betreffen.

Immers de vergunningsverlenende overheid is op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel gehouden om verder te kijken dat wat in de aanvraag vermeld is. Vergunning dienen immers verleend te worden op de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Er bestaat ook het gevaar dat de SHM, in haar uitoefening van taken van openbaar bestuur, de procedure voor sociale woonorganisaties inzake de versnelde aansnijding van uitbreidingsgebieden, dewelke werd voorzien in het kader van het algemeen belang, zou gebruiken tot het nastreven van een ander doel, m.n. de overdracht van de vergunning aan vennootschappen dewelke geen doelstellingen inzake sociaal woonbeleid ambieert. Immers, noch het plan, noch de verkavelingsvoorschriften, noch de volmachten garanderen het feit dat er sociale woningen worden gerealiseerd.

Gezien de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied wordt gevraagd op basis van de specifieke regels met het oog op het realiseren van het sociale woonaanbod van de sociale woonorganisatie, zal een eventuele verkavelingsvergunning sluitend moeten zijn naar sociale woningen toe.

Bij een vergunningsaanvraag inzake een verkavelings- of woonproject, dient de aanvraag reeds te worden aangeduid of men zich al dan niet beroept op de vrijstelling inzake de normen die gelden o.g.v. artikel 4.1.14 DGFB.

Deze vrijstelling kan enkel gelden voor een sociale woonorganisatie die een sociaal woonorganisatie, zal een eventuele verkavelingsvergunning sluitend moeten zijn naar sociale woningen toe.

Het feit dat er geen normen inzake sociaal woonaanbod verbonden zijn aan de vergunning indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie betreft (art. 4.1.14 DGFB) om redenen dat men ervan uitgaat dat het realiseren van een sociaal woonaanbod via de Vlaamse Wooncode reeds tot hun doelstellingen behoort, maakt niet dat het voorwerp van de vergunning, m.n. een aanvraag tot verkavelingsvergunning, kan worden gewijzigd door de overdracht.

Het is alleszins noodzakelijk dat de sociale woonorganisaties zelf de nodige voorzichtigheid in acht nemen en zich ervan onthouden hun medewerking te verlenen aan constructies waarbij een procedure- die enkel voor henzelf is voorzien- wordt misbruikt in het voordeel van derde, die zonder de medewerking van de sociale woonorganisatie allemaal de procedure van artikel 5.6.6 §2 VCRO dienen te volgen

4. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het te ontwikkelen gebied is een driehoekig gebied in het noorden begrensd wordt door de weg de Hulst, in het zuiden door de Dijkstraat en in het westen door de Akkerstraat en de achtertuinen van woningen langs de Akkerstraat. De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich uitsluitend door vrijstaande bebouwing met een geringe dichtheid.

Door het gebied, centraal gepositioneerd in de verkaveling, loopt een waterloop van de 3^{de} categorie, de Heesbergenloop. Deze waterloop wordt behouden en aangevuld met een bufferbekken. Rondom de waterloop wordt een centrale groenzone in de verkaveling voorzien.

Er wordt langsheen de bestaande straten vrijstaande bebouwing voorzien op kavels variërend van 572m² tot 1799m². Het betreffen zeer ruime kavels met ruime bouwstroken met een maximale bouwdiepte van 15 meter.

Langsheen de Dijkstraat wordt een insteekweg voorzien naar de binnengronden. Deze weg wordt in het binnengebied parallel aan de Dijkstraat gelegd om dat naar het noorden toe aan te sluiten op Hulst. Langs het parallelle deel worden vrijstaande woningen op kavels van 476m² tot 857m² en twee gekoppelde woningen voorzien. Naar het noorden takken hierop een drietal insteekwegen. Deze bedienen drie clusters van bescheiden kavels met gegroepeerde bebouwing.

Centraal in het gebied worden 2 grote kavels voor gestapelde duowoningen gecreëerd (kavels 46 en 47).

Verder wordt een ondergeschikte aftakking, waar rug-aan-rug met de woningen in de Hulst, kleine kavels met vrijstaande woningen, ingeplant op de linkerperceelsgrens, gecreëerd.

De totaal gerealiseerde bebouwingsdichtheid in het project bedraagt 13,07 woningen/ha.

In functie van een optimale benutting van een dergelijk goed gelegen gebied bestemd voor wonen, is een veel hoge dichtheid gewenst; voorliggend plan voorziet aan de randen veel te ruime kavels en getuigt op die manier niet van een zuinig ruimtegebruik en geeft ook geen antwoord op de vraag naar bescheiden (naast sociale) woningen die een aansnijding van het WUG zouden kunnen rechtvaardigen. De voorliggende verkaveling is in strijd met de filosofie achter de uitzonderingsbepaling die in art. 5.6.6 van de VCRO is ingeschreven.

Het opzet van het verkavelingsplan is zeer eigenaardig. De huisvestingsmaatschappij wenst een uitbreidingsgebied aan te snijden met het oog op het realiseren van sociale woningen. Men kiest voor een zeer ruim aanbod van vrijstaande eengezinswoningen op ruime kavels aan de randen van het projectgebied. In de kern van het gebied, langs een waterloop van 3^e categorie gaat men een dichtere bebouwing voorzien. Deze optie staat in schril contrast met de bestaande structuren en met de nieuw gevormde kavels errond.

Met de begroeiing van het terrein en de karakteristieken van het noordelijk gelegen open gebied houdt men op geen enkele wijze rekening.

De voorgestelde verdichting in de kern van het project is buiten proportie, terwijl men aan de randen nauwelijks nog een dichtheid realiseert van 10 woningen/ha. Er wordt in het dossier geen enkele garantie geboden dat het hier gaat om sociale woningen of sociale kavels. De aard van de kavels en de stedenbouwkundige voorschriften sluiten dit zelfs uit.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij het gebied i.f.v. sociale woningen wenst te ontwikkelen dient gezocht te worden naar een coherent ontwerp, vertrekkende vanuit de eigenheid en de kwaliteiten van het eigen perceel en van de omgeving. Ruime kavels voor vrijstaande bebouwing kan, gelet op het doel, niet het merendeel van de kavels uitmaken. Men dient tevens een overgangszone naar het noordelijk gelegen open ruimtegebied te creëren.

Daarnaast bevindt zich op kadastraal perceel 88 w2 nog een bestaand gebouw op een onregelmatig gevormd en ondiep perceel. Aangaande dit perceel en de aard en functie van de bestaande bebouwing ontbreken alle gegevens. Het is tevens onduidelijk op welke wijze dit perceel in de toekomst ontwikkeld kan worden. De achterliggende kavel 104 is immers zeer diep.

Bijkomend wordt langs Hulst, op de hoek met de Boekweitbaan, een kavel van 860m² voorzien met de bestemming 'privatief groen'. Het is onduidelijk bij welke kavel dit perceel zal worden gevoegd. De voorgestelde ligging en het gebrek aan invulling van het perceel heeft geen ruimtelijke meerwaarde.

Het bestaand niveau van het terrein is volgend het opmetingsplan gemiddeld 19,60 meter. Het niveau van de weg Hulst bedraagt ca 20,00 meter, het niveau van de Dijkstraat is circa 19,85 meter. Het ontworpen niveau van de nieuwe wegen is niet gekend.

De stedenbouwkundige voorschriften stellen algemeen dat reliëfwijzigingen onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn. De pas van de woningen is niet meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het gevaar bestaat dat men het volledige terrein ophooft en men hierbij de waterhuishouding van het gebied verstoort.

Het dossier bevat geen terreinprofielen van de ontworpen toestand, zodat op basis van het dossier geen correcte afweging aangaande dit aspect kan worden gemaakt.

Alleszins dient het College van Burgmeester en Schepenen van de gemeente Kasterlee dit aspect mee in overweging te nemen bij het maken van de watertoets.

...”

De vierde tussenkomende partij weigert op 12 september 2011 een verkavelingsvergunning.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 10 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De vierde tussenkomende partij neemt op 24 oktober 2011 volgend standpunt in:

“ ...

De gemeente is voorstander van het voorgestelde verkavelingsproject waarin een mix van sociale en bescheiden woningen gecombineerd wordt met private woningen. De weigering die werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 12/09/2011 werd afgeleverd op basis van het negatief bindend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college wenst dan ook te benadrukken dat er vanuit de gemeente op 01/08/2011 een gunstig advies werd verstrekt en wenst dit gunstig advies te behouden in functie van de lopende beroepsprocedure.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 december 2011 om het administratief beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT

...

Voorliggende aanvraag betreft een gedeelte van een groter woonuitbreidingsgebied. Het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag, werd opgenomen in het RUP ‘Zonevrije Verenigingen’ dat op 27.09.11 definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad en momenteel ter goedkeuring ligt bij de deputatie (waarschijnlijke beslissingsdatum 24.11.11). Het RUP voorziet een omzetting van de bestemming woonuitbreidingsgebied naar recreatie.

Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door Hulst (buurtweg nr .22), in het oosten door de Boekweitbaan (buurtweg nr. 10), in het zuiden door de Dijkstraat en in het westen gedeeltelijk door de Akkerstraat en gedeeltelijk grenst het aan onbebouwde percelen en achtertuinen.

Rekening houdend met bovenvermelde gegevens dient gesteld te worden dat de aanvraag ene globaal verkavelingsplan betreft voor het resterende

woonuitbreidingsgebied. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het gewestplan...

3) Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning bepaalt in artikel 3 §1.2° dat als de aanvrager geen eigenaar is van de grond, een document moet toegevoegd worden dat de aanvrager door de eigenaar gevolmachtigd is.

De aanvrager van voorliggende aanvraag is De Ark nv. Naar aanleiding van het beroep wordt een machtiging bijgebracht waarbij Immo Invest nv en Lesco nb een volmacht geven aan De Ark wonen. Bij de verkavelingsaanvraag werd echter een overzichtslijst van transacties gevoegd. Op basis van deze lijst blijkt dat Immo-Invest nv en Lesco nv momenteel nog geen eigenaar zijn van alle gronden. Bovendien blijkt uit de lijst dat een aantal eigenaars eigenaar wensen te blijven. Het dossier bevat echter geen volmachten van de huidige eigenaars aan de aanvrager De Ark nv.

De aanvraag is strijdig met voormeld uitvoeringsbesluit.

4) Grond- en pandenbeleid:

Hoewel dit artikel strikt genomen niet van toepassing is op de aanvraag, gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan, wordt hiernavolgend toch dieper ingegaan op artikel 5.5.6 VCRO, omdat zowel de aanvrager, de gemeente als de GSA dit artikel aanwenden bij de boordeling van de aanvraag. In het beroepsschrift wordt verwezen naar artikel 5.6.6 VCRO waarin bepaald wordt dat in woonuitbreidingsgebied aanvragen van een sociale woonorganisatie ingewilligd worden, indien voldaan is aan alle volgende voorwaarden...

Voormeld artikel bepaalt niet dat de aangevraagde kavels volledig sociaal ingevuld moeten worden. In casus worden 28 van de 140 woningen voorzien voor sociale woningbouw, zijnde 20%. Hierbij dient de bemerking gemaakt te worden dat een sociale huisvestingsmaatschappij haar voorrechten niet mag aanwenden om als tussenpersoon aanvragen in te dienen voor projecten gelegen op gronden die in eigendom zijn van private grondontwikkelaars (zie ook Handboek Grond- en Pandenbeleid, 2011, p. 201). Vanuit ruimtelijk oogpunt kan gepleit worden voor een vermenging van woontypes en niet voor de ontwikkeling van grote sociale woonwijken. Doch, de verhouding 20% sociaal, 80% privé kadert niet in de geest van de uitzonderingsbepalingen die art. 5.6.6 bepaalt. Het sociale aanbod dient aanzienlijk groter te zijn. Dit standpunt wordt ook bijgetreden door de Vlaamse Woonraad in haar advies betreffende de wijziging van het Grond- en Pandendecreet (art. 42), dat misbruiken wil voorkomen m.b.t. het aansnijden van woonuitbreidingsgebied.

2) In het kader van het DGPB dient een sociale last tussen 10% en 20% en een bescheiden woonaanbod van 20% opgelegd te worden. De verkavelingsvoorschriften voorzien in de toelichting dar loten 37 t/m 43, 58 t/m 65 opgenomen worden als bescheiden woningen. Loten 86 t/m 93 en lot 47 zijn bestemd voor sociale woningen. Lot 46 wordt in de voorschriften niet vermeld als sociale woningbouw, maar wel meegeteld bij de berekening tot 28 loten.

9. GOEDE RO:

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat een menging van woonvormen voorzien wordt binnen een verkaveling. Zeker bij omvangrijke verkavelingen

is het wenselijk een differentiatie te voorzien naar typologie, grootte van de kavels. Project met zowel sociale als private woongelegenheden kunnen alleen maar toegejuicht worden.

Bedenkingen/onzekerheden:

- Parkeergelegenheid: Er worden ca. 140 woongelegenheden gerealiseerd. De voorschriften voorzien dat er minstens 1 parkeerplaats op het eigen terrein voorzien dient te worden. Er worden slechts 36 parkeerplaatsen langs de nieuwe wegen voorzien. Rekening houdend met de mogelijke bezoekers en/of het aantal tweede wagens van de eigenaars lijkt dit aanbod te beperkt.
- We Hulst: De GSA merkt op dat het dossier onvoldoende duidelijkheid biedt over de uitrusting en inrichting van de bestaande weg Hulst. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Er wordt geen profiel van deze weg weergegeven, noch wordt het uitrustingsniveau en de inrichting toegelicht.
- Er wordt een 'private groene zone' van ca. 860m² voorzien in het oosten van het plangebied. In het beroepsschrift wordt gemeld dat dit bestemd is voor het consolideren van de bestaande concentratie van hoogstammen. In de voorschriften wordt gezegd dat deze als tuin mag worden ingericht mits behoud van de aanwezige hoogstammen. Het is onduidelijk wie het zal bezitten en/of beheren en welke meerwaarde deze zone biedt. Het Agentschap voor Natuur en Bos meldt in haar advies van het een ecologisch minder waardevol bosje betreft.
- Het advies van Bos en Groen is ongunstig. Binnen het plangebied komen heel wat waardevolle bomen voor, Het gaat voornamelijk om bomenrijen van zomereik, met heel wat prachtige oude eiken. Zo is er een eik aanwezig met een stamomtrek van meer dan 3m50.
- Huidig verkavelingsvoorstel houdt allerm minst rekening met de bestaande groenelementen, hoewel deze goed ontwikkelde groenelementen een grote meerwaarde kunnen betekenen voor de landschappelijke waarde en de belevingswaarde in het groengebied. Huidig ontwerp voorziet enkel een groenzone rond de Heesbergenloop. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het wenselijk te zoeken naar een ontwerp waarbij het openbaar groen meer aansluit bij de collectieve woningen. Deze worden in huidig ontwerp nagenoeg volledig ontsloten door de weg.
- Reliëfwijzigingen: Onder bepaalde omstandigheden kunnen reliëfwijzigingen toegelaten worden volgens de voorschriften. Zoals de GSA terecht opmerkt wordt de pas van de woningen niet mee opgenomen in de voorschriften, zodat het gevaar bestaat dat het volledige terrein opgehoogd wordt, waardoor de waterhuishouding verstoord wordt. Door het ontbreken van terreinprofielen kan geen correcte afweging gemaakt worden aangaande dit aspect.
- Dichtheid: de GSA spreekt van een gemiddelde dichtheid van 13,07 wo/ha. In het beroepsschrift wordt verwezen naar de motiveringsnota waar gesteld wordt dat het project een dichtheid van 17,5 wo/ha heeft (140 woningen op ca. 8 ha).

...

Na de hoorzitting van 29 november 2011 beslist de verwerende partij op 1 december 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1) Gewestplan:

...

Voorliggende aanvraag betreft een gedeelte van een groter woonuitbreidingsgebied. Het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag, werd opgenomen in het RUP 'Zonevrije Verenigingen' dat op 27.09.11 definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad en momenteel ter goedkeuring ligt bij de deputatie (waarschijnlijke beslissingsdatum 24.11.11). Het RUP voorziet een omzetting van de bestemming woonuitbreidingsgebied naar recreatie.

Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door Hulst (buurtweg nr. 22), in het oosten door de Boekweitbaan (buurtweg nr. 10), in het zuiden door de Dijkstraat en in het westen gedeeltelijk door de Akkerstraat en gedeeltelijk grenst het aan onbebouwde percelen en achtertuinen.

Rekening houdend met bovenvermelde gegevens dient gesteld te worden dat de aanvraag ene globaal verkavelingsplan betreft voor het resterende woonuitbreidingsgebied. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het gewestplan...

3) Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning bepaalt in artikel 3 §1.2° dat als de aanvrager geen eigenaar is van de grond, een document moet toegevoegd worden dat de aanvrager door de eigenaar gevolmachtigd is.

De aanvrager van voorliggende aanvraag is De Ark nv. Naar aanleiding van het beroep wordt een machtiging bijgebracht waarbij Immo Invest nv en Lesco nv een volmacht geven aan De Ark wonen. Bij de verkavelingsaanvraag werd echter een overzichtslijst van transacties gevoegd. Op basis van deze lijst blijkt dat Immo-Invest nv en Lesco nv momenteel nog geen eigenaar zijn van alle gronden.

Naar aanleiding van het beroep worden tijdens de hoorzitting bijkomende volmachten overgemaakt aan de deputatie, waardoor de legaliteit in orde is.

4) Grond- en pandenbeleid:

In het kader van het DGPD dient een sociale last tussen 10% en 20% en een bescheiden woonaanbod van 20% opgelegd te worden. De verkavelingsvoorschriften voorzien in de toelichting dat loten 37 t/m 43, 58 t/m 65 opgenomen worden als bescheiden woningen. Loten 86 t/m 93 en lot 47 zijn bestemd voor sociale woningen. Lot 46 wordt in de voorschriften niet vermeld als sociale woningbouw, maar wel meegeteld bij de berekening tot 28 loten.

5) De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat een menging van woonvormen voorzien wordt binnen een verkaveling. Zeker bij omvangrijke verkavelingen is wenselijk een differentiatie te voorzien naar typologie en grootte van de kavels.

Deputatie is van oordeel dat voorliggende aanvraag een mooie mix betreft van sociale woningen, bescheiden woningen en privé-woningen. De verdeling van deze mix werd duidelijk aangetoond tijdens de hoorzitting en is conform het decreet grond- en pandenbeleid (zie punt 4).

Het advies van Bos en Groen is ongunstig. Deputatie is van oordeel dat aan dit advies tegemoet werd gekomen door een compensatievoorstel en door het opteren van een ecologische groenzone rond de Heesbergenloop, waar overigens de bestaande waardevolle groenelementen behouden kunnen worden.

6) Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits naleving van de volgende voorwaarden (zoals geformuleerd in het advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 01.08.2011):

- *Er wordt voldaan aan het besluit van de gemeenteraad d.d.28/06/2011;*
 - *De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast op basis van bovenstaande bepalingen (zie advies schepencollege d.d. 01.08.2011);*
 - *Voldaan wordt aan het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos d.d.26/07/2011 met ref. ROC/2460/aa-03203 en meer bepaald met het compensatievoorstel COMP/11/0230/AN;*
 - *Voldaan wordt aan het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed- Afdeling Onroerend Erfgoed;*
 - *Voldaan wordt aan het advies van de brandweer*
 - *Voldaan wordt aan de richtlijnen van de technische dienst en Aquafin;*
 - *Voldoen aan de offerte van Telenet;*
 - *Voldoen aan de offerte van Pidpa*
- ...*

2.

Met een arrest van 19 september 2012 met nummer A/2012/0373 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 1 december 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

2.

Het gevraagde betreft een verkavelingsproject voor 140 eengezinswoningen. Het kan nauwelijks betwist worden dat de aspecten mobiliteit, ruimtegebruik en bouwdichtheid voor dergelijk project als relevante aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen betrokken te worden.

Bovendien blijkt dat deze aspecten ongunstig werden beoordeeld door de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar onder meer oordeelde dat “een veel hogere

dichtheid gewenst (is)” dan voorzien in het gevraagde, dat het “voorliggend plan (...) aan de randen veel te ruime kavels (voorziet) en (...) op die manier niet (getuigt) van zuinig ruimtegebruik en (...) ook geen antwoord (geeft) op de vraag naar bescheiden (naast sociale woningen) die de aansnijding van het WUG zouden kunnen rechtvaardigen”, dat “ruime kavels voor vrijstaande bebouwing (...), gelet op het doel, niet het merendeel van de kavels (kan) uitmaken”. Anderzijds blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat het aanbod aan parkeerplaatsen in het gevraagde te beperkt is.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omtrent deze aspecten des te zorgvuldiger te gebeuren.

In de bestreden beslissing is de enige relevante overweging dienaangaande dat de aanvraag “een mooie mix betreft van sociale woningen, bescheiden woningen en privéwoningen”.

Het bestreden besluit bevat geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de aspecten mobiliteit, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

...

3.

Na dit arrest beslist de verwerende partij op 6 december 2012 om het beroep in te willigen en de vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1) Gewestplan:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw 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 verbintenis is aangegaan door de promotor.

De woonuitbreidingsgebieden zijn ingevolge artikel 5.1.1 KB van 28 december 1972 uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

- *Voorliggende aanvraag betreft geen groepswoningbouw.*
- *Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan een woonuitbreidingsgebied worden geordend door een BPA of een verkaveling van voldoende omvang. Verschillende arresten (RvS 27 maart 2007, nr. 169.462, nv Vestabuild; RvS 20 april 2004, nr. 130.386, Nijs en RvS 23 juli 1999, nr. 81.906, Braeken e.a.) verduidelijken dat voormeld KB ook toelaat dat een woonuitbreidingsgebied aangesneden mag worden middels een verkaveling die de ordening van een substantieel en isoleerbaar deel van een woonuitbreidingsgebied tot stand brengt.*

Voorliggende aanvraag betreft een gedeelte van een groter woonuitbreidingsgebied. Het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag, werd opgenomen in het RUP 'Zonevreemde Verenigingen' dat op 27.09.11

definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad en momenteel ter goedkeuring ligt bij deputatie (waarschijnlijke beslissingsdatum 24.11.11). Het RUP voorziet een omzetting van de bestemming woonuitbreidingsgebied naar recreatie.

Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door Hulst (buurtweg nr. 22), in het oosten door de Boekweitbaan (buurtweg nr. 10), in het zuiden door de Dijkstraat en in het westen gedeeltelijk door de Akkerstraat en gedeeltelijk grenst het aan onbebouwde percelen en achtertuinen.

Rekening houdend met bovenvermelde gegevens dient gesteld te worden dat de aanvraag een globaal verkavelingsplan betreft voor het resterende woonuitbreidingsgebied. De aanvraag is bijgevolg principieel in overeenstemming met het gewestplan.

2) Zaak van de wegenis:

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Conform artikel 4.2.17.§2 van het VCRO dient de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft op 28.06.2011 goedkeuring gehecht aan het nieuwe wegtracé mits er bijkomend 2m00 grond wordt afgestaan langs de bestaande wegen Dijkstraat en Hulst, de loten 121 en 122 een hoekafschuining krijgen conform de loten 15 en 97 in functie van de inrit van de nieuwe weg langs de Hulst en mits de rooilijn langs de gracht langs de Akkerstraat tussen de Heesbergenloop en de Dijkstraat wordt gewijzigd zodat deze gracht volledig op het openbaar domein komt te liggen.

3) Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009:

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning bepaalt in artikel 3.§1.2° dat als de aanvrager geen eigenaar is van het goed, een document moet toegevoegd worden dat de aanvrager door de eigenaar gevolmachtigd is.

De aanvrager van voorliggende aanvraag is de De Ark nv. Naar aanleiding van het beroep wordt een machtiging bijgebracht waarbij Immo Invest nv en Lesco nv een volmacht geven aan De Ark wonen. Bij de verkavelingsaanvraag werd echter een overzichtslijst van de transacties gevoegd. Op basis van deze lijst blijkt dat Immo-Invest nv en Lesco nv momenteel nog geen eigenaar zijn van alle gronden.

Naar aanleiding van het beroep worden tijdens de hoorzitting bijkomende volmachten overgemaakt aan deputatie, waardoor de legaliteit in orde is.

4) Grond- en pandenbeleid:

In het kader van het DGFB dient een sociale last tussen 10% en 20% en een bescheiden woonaanbod van 20% opgelegd te worden. De verkavelingsvoorschriften voorzien in de toelichting dat loten 37 t/m 43, 58 t/m 65 opgenomen worden als bescheiden woningen. Loten 86 t/m 93 en lot 47 zijn bestemd voor sociale woningen. Lot 46 wordt in de voorschriften niet vermeld als sociale woningbouw, maar wel meegeteld bij de berekening tot 28 loten.

5) De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat een menging van woonvormen voorzien wordt binnen een verkaveling. Zeker bij omvangrijke verkavelingen is het wenselijk een differentiatie te voorzien naar typologie en grootte van de kavels.

- **Mobiliteit**

De aanvrager liet op 8 november 2012 een mobiliteitsstudie uitvoeren, waarbij de mobiliteitseffecten van de verkaveling werden getoetst.

Uit de toetsing blijkt dat er geen significante negatieve mobiliteitseffecten te verwachten zijn.

De verkaveling takt aan op de bestaande woonomgeving. De bijkomende woningen zullen er voor zorgen dat er meer verkeer ontstaat, doch dergelijke verkeersbewegingen zijn inherent aan een woonomgeving en de verkaveling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De omliggende straten Dijkstraat en Hulst zijn voldoende uitgerust om de bijkomende mobiliteit, die zal ontstaan ten gevolge van de verkaveling, op te vangen.

- **Ruimtegebruik**

De ruimere kavels in de randzone hebben een gelijkaardige oppervlakte als nagenoeg alle bestaande kavels in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied en bij uitbreiding naar de ruimere omgeving het merendeel van de kavels in alle omliggende bebouwde straten.

Gelet op deze aanwezige woontypologie in de omringende straten, zorgt de verkaveling voor een ruimtelijk aanvaardbare overgang naar haar kern, waar dichtere bebouwing voorkomt. Door niet drastisch van woondichtheid te veranderen zal er een evenwichtig en duidelijk leesbaar straatbeeld ontwikkeld worden. De ruimte-inname door de grotere kavels wordt gecompenseerd in het binnengebied waar de dichtheid wordt geconcentreerd.

In het verkavelingsproject voldoet ca. 60% aan de criteria van een bescheiden woning waarbij de perceelsoppervlakte kleiner is dan 500m².

- **Bouwdichtheid**

Op 26 juli 2012 werd door deputatie het principiële akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Hulst-Zuid' verleend op voorwaarde dat:

- Een minimale woningdichtheid van 15 woningen per hectare wordt gehanteerd.

De verkaveling komt hieraan tegemoet.

De verkaveling bestaat uit drie delen:

- De randzone waarvan de typologie aansluit bij de bestaande woontypologie uit de omgeving;
- De buitenste rand van de binnenkernzone wordt beschouwd als een overgangszone;
- De binnenkern met een hogere woondichtheid en een groot groengebied.

Samengevat dient te worden besloten dat het verkavelingsconcept uitgaat van een kern met een hogere densiteit, waarbij de dichtheid vermindert naar de rand van het project, teneinde beter aan te sluiten bij de morfologie van de bestaande omliggende omgeving.

Deputatie is van oordeel dat voorliggende aanvraag een mooie mix betreft van sociale woningen, bescheiden woningen en privéwoningen. De verdeling van deze mix werd duidelijk aangetoond tijdens de hoorzitting en is conform het decreet grond- en pandenbeleid (zie punt 4).

Het advies van Bos en Groen is ongunstig. Deputatie is van oordeel dat aan dit advies tegemoet werd gekomen door een compensatievoorstel en door het opteren van een ecologische groenzone rond de Heesbergenloop, waar overigens de bestaande waardevolle groenelementen behouden kunnen worden.

6) Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Gelet op de ligging van het gevraagde in een niet-overstromingsgevoelig gebied diende er geen advies gevraagd te worden aan de waterbeheerder. Er dient te worden uitgegaan van het feit dat een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk is indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De verkavelingsaanvraag voldoet hieraan.

7) Openbaar onderzoek:

Het bezwaar heeft betrekking op een bestaande verkaveling, gelegen naast huidige aanvraag. Aangezien huidige aanvraag niets wijzigt aan de bestaande naastgelegen verkaveling, is het bezwaar ongegrond. Het standpunt van het schepencollege en de GSA aangaande het bezwaar worden dan ook bijgetreden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits naleving van volgende voorwaarden (zoals geformuleerd in het advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 01.08.2011):

- *er wordt voldaan aan het besluit van de gemeenteraad d.d. 28/06/2011;*
- *de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast op basis van bovenstaande bepalingen (zie advies schepencollege d.d. 01.08.2011);*
- *voldaan wordt aan het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 26/07/2011 met ref. ROC/2460/11-03203 en meer bepaald met het compensatievoorstel COMP/11/0230/AN;*
- *voldaan wordt aan het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed - Afdeling Onroerend Erfgoed;*
- *voldaan wordt aan het advies van de brandweer;*

- voldaan wordt aan de richtlijnen van de technische dienst en Aquafin;
 - voldoen aan de offerte van Telenet;
 - voldoen aan de offerte van Pidpa.
- ...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 21 december 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 5° VCRO aangeduid als belanghebbende die bij de Raad beroep kan instellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

Standpunten van de partijen

In dit middel dat wordt aangevoerd in hoofddorde, voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977), van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972, van artikel 5.6.6 VCRO, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat

de verwerende partij een verkavelingsvergunning aflevert teneinde een woonuitbreidingsgebied (hetgeen nog altijd een reservegebied uitmaakt), te ordenen zonder dat de bestreden beslissing enige motivering ter zake bevat die deze ordening rechtvaardigt. Er wordt niet verantwoord waarom het woonuitbreidingsgebied (de reserve) moet worden aangesneden. Er wordt geen enkele behoefte hiertoe aangetoond;

Terwijl

een woonuitbreidingsgebied (hetgeen een reservegebied uitmaakt) geordend kan worden middels een BPA, RUP of verkavelingsvergunning, doch de overheid die effectief een beslissing neemt tot het ordenen van het woonuitbreidingsgebied ook uitdrukkelijk in deze beslissing een motivatie moet opnemen waaruit de redenen blijken die wat haar betreft de ordening van het woonuitbreidingsgebied (het

aansnijden van de reserve) rechtvaardigen. Dit kan door het aantonen van een behoefte;

Toelichting bij het eerste middel

1.

De aanvraag is conform het gewestplan Turnhout gelegen is een woonuitbreidingsgebied.

Naast de onmiddellijk te ontwikkelen woongebieden (rood ingekleurd op de gewestplannen) heeft de regelgever het nodig gevonden om bepaalde gebieden op de gewestplannen aan te duiden als woonuitbreidingsgebieden (rood-wit gearceerd op de gewestplannen).

Art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 bepaalt dat woonuitbreidingsgebieden bestemd zijn voor:

“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 verbintenis is aangegaan door de promotor”

Het moge dus duidelijk zijn dat deze woonuitbreidingsgebieden niet onmiddellijk ontwikkeld mogen worden en slechts effectief aangewend kunnen worden vanaf het ogenblik dat de overheid over de ordening van dat gebied heeft beslist, dit in tegenstelling tot de “gewone” woongebieden.

Een woonuitbreidingsgebied is aldus een reservegebied voor wonen.

“Deze zones moeten aanzien worden als zogenaamde reservegebieden die in principe onaangeroerd blijven zolang er nog ruimte is voor woningbouw in de eigenlijke woongebieden.

Luidens het toepasselijke bestemmingsvoorschrift zijn ze bestemd voor groepswooningbouw zolang de overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist”

“De woonuitbreidingsgebieden zijn reservegebieden voor wonen”

2.

Tot het ogenblik dat de overheid over de ordening van het gebied heeft beslist, kan enkel groepswooningbouw worden toegelaten.

Onder groepswooningbouw dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

Belangrijke criteria in deze omschrijving zijn de gelijktijdige bouw, de bestemming voor wonen en het feit dat de woningen een samenhangend (ruimtelijk) geheel vormen. Vallen daar dus niet onder: een klassieke verkaveling, oprichting van gebouwen die geen woonbestemming hebben,

3.

De overheid kan over de ordening van het woonuitbreidingsgebied beslissen middels een BPA, middels een RUP of, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State, middels een verkavelingsvergunning.

Het moge dus duidelijk zijn dat de regelgever de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied afhankelijk heeft gemaakt van het nemen van een uitdrukkelijke beslissing door de overheid tot ordening van het gebied.

Wanneer een overheid dan ook overgaat tot het nemen van een dergelijke beslissing tot ordening, ongeacht of zij dit doet middels een BPA, een RUP of een verkavelingsvergunning, dan dient zij deze beslissing op basis van de motiveringsverplichtingen, te motiveren.

Een overheid die overgaat tot ordening van het woonuitbreidingsgebied dient in haar beslissing tot ordening aan te geven waarom zij meent dat het gebied dat overeenkomstig het gewestplan is aangeduid als een reservegebied voor wonen (woonuitbreidingsgebied), nu thans geordend moet worden voor verdere ontwikkeling. Men dient uitdrukkelijk te motiveren waarom de reserve moet worden aangesneden.

4.

Het klopt dat op basis van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 en de Omzendbrief van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, voor de ontwikkeling van sommige woonuitbreidingsgebieden woonbehoeftestudies moeten worden opgemaakt.

Echter, zelfs in de gevallen waarin geen woonbehoeftestudies moeten worden opgemaakt, moet de beslissing van de overheid waarmede beslist wordt om het woonuitbreidingsgebied te ordenen, een motivering te bevatten waaruit de redenen blijken die de ordening (de aansnijding van de reserve) rechtvaardigen.

Doet men dit niet, dan holt men de bestemming “woonuitbreidingsgebied” (dat een reservegebied uitmaakt) volledig uit, zeker in het geval men tot ordening beslist door het afleveren van een verkavelingsvergunning.

In dit laatste geval zal immers elk onderscheid tussen het afleveren van een verkavelingsvergunning voor een woongebied en het afleveren van een verkavelingsvergunning in een woonuitbreidingsgebied, komen te vervallen.

Dit is nooit de intentie geweest van de regelgever!

In het geval een woonuitbreidingsgebied wordt geordend, zoals in casu het geval is, moet de orderingsbeslissing, ongeacht het gaat om een BPA, RUP of verkavelingsvergunning, een motivatie bevatten die de feitelijke en juridische grondslag voor de ordening weergeeft, een motivatie die aanduidt waarom de ordenende overheid van mening is dat de reserve moet worden aangesneden.

5.

*Het moge duidelijk zijn dat deze motiveringsverplichting in casu nog verzwaaard wordt nu overeenkomstig het GRS Kasterlee (**stuk nr. 4 – uittreksel GRS**) dit specifieke woonuitbreidingsgebied maar kan worden ontwikkeld in geval het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt herzien en nadat de behoefte tot aansnijding van het gebied werd aangetoond: (...)*

6.

Uit het GRS Kasterlee blijkt aldus dat het woonuitbreidingsgebied Hulst (het woonuitbreidingsgebied in kwestie) na 2007 ontwikkeld zou kunnen worden, doch het GRS bepaalt hogerstaand wel uitdrukkelijk dat alle woonuitbreidingsgebieden (dus ook het woonuitbreidingsgebied Hulst) na 2007 ontwikkeld kunnen worden indien de behoefte is aangetoond en na herziening van het GRS.

“De woonuitbreidingsgebieden worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. Aansnijden ervan is pas mogelijk binnen een volgende planperiode (na 2007), mits bij herziening van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan de behoefte hiervoor wordt aangetoond”

Het woonuitbreidingsgebied kan aldus in een eerste fase na 2007 worden aangesneden, nadat eerst de behoefte is aangetoond en nadat het GRS werd herzien.

Dit is in casu niet gebeurd. Noch werd de behoefte aangetoond, noch het GRS werd herzien.

7.

Zelfs in het geval geoordeeld zou worden dat deze bepalingen van het GRS Kasterlee niet bindend zouden zijn, impliceert dit geenszins dat een zorgvuldige overheid deze bepalingen voor onbestaand kan houden.

Het loutere feit dat een bepaling niet bindend is en een overheid zich hier niet verplicht moet aan houden, impliceert niet dat elke niet-bindende bepaling kan worden genegeerd. In de rechtsleer wordt zeer terecht al erkend dat in het kader van het opportuniteitsluik van een vergunningsbeoordeling en in het kader van een consequent beleid, wel degelijk elementen uit een ruimtelijk structuurplan kunnen worden meegenomen.

“Argumenten die verband houden met de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening of de goede plaatselijke aanleg moeten niet worden geweerd, ook niet als deze in verband (kunnen) worden gebracht met de (bindende of richtinggevende) beleidsopties uit een ruimtelijk structuurplannen, maar dan wel op voorwaarde dat die argumenten volledig zijn uitgewerkt, op zichzelf kunnen staan en verbonden blijven met het legaliteitsluik van de vergunning, luik waartoe een ruimtelijk structuurplan in principe niet kan behoren”

Er is dus geen reden waarom het element “behoefte” niet gebruikt zou mogen worden in de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor een woonuitbreidingsgebied. Integendeel, gelet op de uitdrukkelijke bepalingen van het GRS dient de overheid, in casu verwerende partij, in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel hier uitdrukkelijk aandacht aan te besteden.

8.

Indien het in 2006 opgemaakte GRS uitdrukkelijk voorschrijft dat het woonuitbreidingsgebied maar kan worden ontwikkeld nadat de behoefte is aangeduid en

nadat het GRS werd herzien, verzwaart dit de motiveringsverplichting voor de overheid indien deze hiervan wenst af te wijken en toch zonder het aantonen van een behoefte de reserve wil aansnijden.

De overheid die middels een verkavelingsvergunning toch beslist om over te gaan tot de ordening van het woonuitbreidingsgebied (ondanks het feit dat het GRS voorschrijft dat dit niet kan nu de behoefte niet is aangetoond en het GRS nog niet is herzien), moet een motivering in haar beslissing opnemen waaruit de redenen blijken op basis waarvan zij meent dat het reservegebied kan worden aangesneden ondanks het feit dat hiertoe geen behoefte wordt aangetoond.

Dit alles is in casu niet gebeurd. De bestreden beslissing bevat ter zake geen enkele motivering.

In casu is enkel en alleen omwille van puur financiële redenen beslist om het woonuitbreidingsgebied te ordenen. De vergunning werd verleend aan een sociale huisvestingsmaatschappij die slechts 20% sociale woningen zal realiseren. De rest van de verkaveling is bestemd voor private ontwikkeling terwijl op geen enkele manier wordt aangetoond dat hiertoe enige behoefte bestaat! Het is kennelijk onredelijk en hoogst onzorgvuldig om in een dergelijk geval een verkavelingsvergunning af te leveren om een woonuitbreidingsgebied te gaan ordenen/aan te snijden.

De verwerende partij heeft de bestemming als woonuitbreidingsgebied volledig genegeerd en misbruikt en heeft het gebied behandeld als ware het een zuiver woongebied.

Hierdoor wordt bovendien op een ongeoorloofde en onoordeelkundige manier een groot woonuitbreidingsgebied op een perifere locatie in een landelijke woonkern ontwikkeld. Hiermee wordt een zeer centrale doelstelling van het RSV, namelijk het keren van de suburbanisatietrend, tegengewerkt en een grote precedentssituatie gecreëerd.

9.

*Zuiver ondergeschikt moet nog worden opgemerkt dat er in casu sprake is van een principieel akkoord tot aansnijding van het woongebied, verleend door de verwerende partij d.d. 26 juli 2012 (**stuk nr. 3**)*

Dit principieel akkoord moet buiten toepassing gelaten worden nu dit behept is met de nodige wettigheidsbreken.

De regels aangaande dergelijke principiële akkoorden kunnen teruggevonden worden in art. 5.6.6., §2 VCRO:

“Buiten de gevallen, vermeld in §1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare

beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.”

Het moge aldus duidelijk zijn dat op basis van het hoger geciteerde art. 5.6.6. VCRO een principieel akkoord maar kan worden afgeleverd door de verwerende partij indien de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid zoals vormgegeven in het GRS.

In het principieel akkoord d.d. 26 juli 2012 wordt eenvoudigweg gesteld:

“Overwegende dat de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied “Hulst-Zuid” bijdraagt tot de afwerking van dit hoofddorp en in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dit woonuitbreidingsgebied tot de eerste ontwikkelingsfase na 2007 wordt gerekend”

Hogerstaand werd reeds aangeduid dat dit laatste foutief is.

Het klopt inderdaad dat het GRS stelt dat het woonuitbreidingsgebied Hulst als één van de eerste na 2007 kan worden ontwikkeld, doch het GRS stelt evenzeer dat maar een aanvang kan worden genomen met ontwikkelen na 2007 indien de behoefte is aangetoond en na herziening van het GRS.

“De woonuitbreidingsgebieden worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. Aansnijden ervan is pas mogelijk binnen een volgende planperiode (na 2007), mits bij herziening van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan de behoefte hiervoor wordt aangetoond”

Deze laatste bepalingen van het GRS heeft de verwerende partij dan ook eenvoudigweg genegeerd.

Het moge dan ook duidelijk zijn dat de verwerende partij geenszins in het principieel akkoord de vooropgestelde ontwikkeling in het GRS heeft bevestigd, wel in tegendeel!

10.

Bovendien kan men zich nooit rechtstreeks op een principieel akkoord beroepen nu dit principieel akkoord er alleen maar zal toe leiden dat de gemeente binnen een jaar een BPA of een RUP zal moeten opmaken om het woonuitbreidingsgebied te ordenen.

Een principieel akkoord is dus niet meer dan de loutere voorbode van een ordening van het gebied middels een nog op te maken BPA of RUP.

11.

Op basis van al het hogerstaande moet aldus besloten worden dat de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden.

De verwerende partij kon geen verkavelingsvergunning verlenen voor het ordenen van het woonuitbreidingsgebied zonder dat de beslissing enige motivering bevatte die een verantwoording inhield voor het aansnijden van een reservegebied. Geen enkele behoefte wordt aangetoond, noch worden andere motieven aangewend die de aansnijding/ordening van het woonuitbreidingsgebied kunnen verantwoorden. Men maakt abstractie van het feit dat het gaat om een woonuitbreidingsgebied.

...

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

2.1.1 Algemeen

Verzoeker meent in essentie dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen grondslag biedt voor de aansnijding van het gebied en dat in de bestreden beslissing onvoldoende aangetoond wordt dat er sprake is van een woonbehoefte.

Deze stelling wordt hiernavolgend weerlegd.

Doch in eerste orde dient te worden gesteld dat elke poging om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan de bestreden beslissing tegen te werpen, uit den boze is. Artikel 2.1.2, §7, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt klaar en duidelijk dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen. Immers, de administratieve rechter heeft in een belangrijk aantal arresten effectief geoordeeld dat een ruimtelijk structuurplan geen basis biedt voor de beoordeling van een bouw- of verkavelingsaanvraag of een aanvraag van een stedenbouwkundig attest. Een vergunning kan dus niet worden geweigerd wegens strijdigheid met een bepaling van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (RvS 30 september 1999, nr. 82.574, Haviland; RvS 2 maart 2000, nr. 85.762, Van Garsse e.a.; RvS 8 november 2000, nr. 90.722, Intercommunale Haviland).

2.1.2 Korte toelichting van de aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden

In het licht van een heldere discussie is het aangewezen om kort de mogelijke aansnijdingswijzen van woonuitbreidingsgebieden toe te lichten. Dienvolgens zal onder rubriek 2.1.3 worden aangegeven welke aansnijdingswijzen in casu gelden en op gemotiveerde wijze door de bestreden beslissing tot rechtsgrond zijn genomen.

De hiernavolgende korte toelichting heeft betrekking op volgende decretale en reglementaire regelen:

- *de artikelen 5.6.4 t.e.m. 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*
- *artikel 5.1.1 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.*

(...)

2.1.3 Toepassing in casu

2.1.3.1 Globale verkaveling

De bestreden beslissing maakt zeer wel inzichtelijk dat in casu sprake is van een globale verkaveling: de totaliteit van het woonuitbreidingsgebied wordt door de verkaveling geordend.

(...)(p. 8 van de bestreden beslissing)

De ontwikkeling omvat inderdaad een coherent samenhangend ruimtelijk geheel en beslaat het volledige gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kasterlee wordt omschreven als "te ontwikkelen zone".

De ontwikkeling van het plangebied vormt de noordoostelijke afbakening van het kerngebied Kasterlee, waarbij de bestaande ruimtelijke context het voornaamste uitgangspunt is. Het overige gedeelte van het woonuitbreidingsgebied wordt volledig herbestemd. De gemeenteraad van Kasterlee stelde tijdens zijn zitting van 27 september 2011 het RUP "Zonevreemde Verenigingen" vast, hetwelk goedgekeurd werd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 november 2011 (BS 12 januari 2012, Err. g maart 2012). Daarin wordt het overige gedeelte een groene bestemming toebedeeld.

Door de goedkeuring van dit RUP en de verkavelingsaanvraag wordt het gehele woonuitbreidingsgebied geordend.

Aldus is aangesloten bij de ontwikkelingsmogelijkheden als voorzien in artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dewelke onverkort van toepassing blijven.

2.1.3.2 Principieel akkoord

Op 26 juli 2012 werd voor de aansnijding van het gebied een principieel akkoord afgegeven door de deputatie (STUK 2), inzonderheid oordelend als volgt: (...)

Geenszins kan met verzoeker worden ingestemd wanneer deze stelt dat een principieel akkoord niet meer is "dan de loutere voorbode van een ordening van het gebied middels een nog op te maken BPA of RUP" en niet kan dienen als vergunningsbasis.

Zulks miskent flagrant de tekst van artikel 5.6.6, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

*"§2. Buiten de gevallen, vermeld in en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, **kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.**"*

De decreetgever heeft daaromtrent gesteld als volgt:

"151. Wat andere actoren betreft, blijven de huidige ontwikkelingsmogelijkheden conform het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 van kracht.

Ook wordt de figuur van het principieel akkoord versoepeld en versterkt.

Ten eerste wordt bepaald dat elke aanvrager de deputatie om het uitbrengen van een principieel akkoord kan verzoeken.

Ten tweede wordt het principieel akkoord gemodelleerd naar de figuur van het planologisch attest :

a) Een vergunning kan worden afgeleverd, eens het akkoord verkregen is.

b) Indien een principieel akkoord werd afgeleverd, is de gemeente verplicht om binnen het jaar een voorontwerp van bestemmingsplan op te maken."

(Ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, Parl.St. VI.Parl. 2008-'09, nr. 2012/1, 80)

2.1.3.3 Woonbehoefte

Verzoeker tracht nog te argumenteren dat het principieel akkoord ex artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, omdat het geen rekening zou houden met een bepaalde lezing van het gemeentelijk structuurplan naar luid waarvan een nieuwe woonbehoefteberekening nodig is alvorens tot aansnijding van het gebied over te gaan.

Het is bevreemdend **dat verzoeker daarbij volledig voorbij gaat aan het gegeven dat recent wel degelijk nieuwe woonbehoeftecijfers werden vastgesteld, weze het op het gewestelijke niveau.**

Elders hebben wij daarover het volgende gesteld:

"Indien de woonbehoefte in de gemeente bij de opportuniteitsbeoordeling betrokken wordt, moet vandaag zeker rekening worden gehouden met de wetenschappelijk onderbouwde bijlage bij het recente **B.VI.Reg. 3 juli 2009 met betrekking tot de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel** in rekening worden gebracht. In die bijlage wordt de woningbehoefte per gemeente, per jaar en getotaliseerd voor de referentieperiode van 2010-2019 vastgelegd. Gelet op het recente en uitvoerig gemotiveerde karakter van deze bijlage, eist de bestuurlijke zorgvuldigheidsplicht dat zij minstens met de bestaande, oudere woonbehoeftestudies wordt samengelezen."

(F. CHARLIER, Het ABC van het grond- en pandenbeleid, Brugge, Vanden Broele, 2012, 245)

In de voorbereiding van het principieel akkoord (**STUK 3**) is uitvoering met deze recente woonbehoeftecijfers - die ook zijn meegenomen bij de herziening van het RSV in 2011 - rekening gehouden.

Wij citeren: (...)

Verzoeker maakt op geen enkele wijze inzichtelijk waarom deze redenering - die tevens bijgetreden wordt door het onder 1.1 hierboven geciteerde schrijven van de

Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen - kennelijk onredelijk zou zijn.

Zulks is ook niet mogelijk, aangezien de nieuwe woonbehoeftecijfers zowel in het RSV als in gewestelijke reglementering zijn verankerd.

Aldus is er geen enkele aanleiding tot het buiten toepassing verklaren van het principieel akkoord.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5.6.6, §§ 1 en 2 VCRO bepalen:

“§1. In woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets;

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied;

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op aanvragen van een sociale huisvestingsmaatschappij voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als enige bouwheer of verkavelaar, voor zover voornoemd bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt op ten hoogste 20 procent van de gronden die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij in de gebieden, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van een ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste en het tweede lid, af te wijzen.

§ 2. Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een

verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.”

Uit § 2 van deze bepaling volgt dat de mogelijkheden van artikel 5.6.6 VCRO om een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning te verlenen, geen afbreuk doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna : het Inrichtingsbesluit).

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag volgens de voorschriften van het gewestplan Turnhout gelegen is in woonuitbreidingsgebied en dat dit gebied vóór 27 september 2011 een grotere omvang had, maar dat sindsdien een deel van het gebied opgenomen werd in een ruimtelijk uitvoeringsplan met herbestemming naar “recreatie”.

Deze gegevens worden niet betwist.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“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 verbintenis is aangegaan door de promotor.”

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag voldoet aan deze bepaling omdat het een globaal verkavelingsplan betreft voor het “resterende” woonuitbreidingsgebied. Met “resterend” bedoelt de verwerende partij het volledig grondgebied van het nog bestaand “woonuitbreidingsgebied”.

De verwerende partij steunt haar beoordeling om een verkavelingsvergunning te verlenen derhalve op artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit en niet op artikel 5.6.6 VCRO, zodat de argumentatie van de verzoekende partij dat het “principieel akkoord tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied” geen grondslag kan zijn om een verkavelingsvergunning te verlenen voor het betrokken woonuitbreidingsgebied, feitelijke grondslag mist. Het principieel akkoord komt in de bestreden beslissing weliswaar aan bod, doch niet om een vergunning te verlenen op grond van artikel 5.6.6 VCRO, maar slechts bij de beoordeling van de bouwdichtheid als aspect van goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij stelt dat een woonuitbreidingsgebied op grond van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit kan geordend worden middels een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning, maar dat de overheid die een beslissing neemt tot het ordenen op de hiervoor vermelde wijze in haar beslissing de redenen moet omschrijven die het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, dat een reservegebied is, rechtvaardigen.

4.

Artikel 5 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“1. De woongebieden :

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in daartoe aangewezen gebieden moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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 verbintenis is aangegaan door de promotor”.

In de aangehaalde bepaling die in het algemeen “woongebieden” betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen artikel 5.1.0 “woongebieden” met specifieke bestemmingsvoorschriften en artikel 5.1.1 “woonuitbreidingsgebied”, dat geen andere bestemming toelaat dan groepswooningbouw, tenzij de overheid over de ordening van het gebied anders beslist. Anders dan de woongebieden zoals bepaald in artikel 5.1.0, 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 middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Een beslissing tot ordenen van een reservegebied impliceert dat er redenen zijn om dit reservegebied te ontwikkelen en impliceert met andere woorden dat de overheid die tot die ordening beslist, beoordeelt of er redenen zijn om reservegebied voor “woongebieden” aan te snijden.

5.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

6.

Het wordt niet betwist dat de bestreden beslissing een ordening uitmaakt zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen overwegingen bevat waaruit blijkt dat de verwerende partij heeft beoordeeld of er redenen zijn om het reservegebied voor “woongebieden” aan te snijden.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

Het gegeven dat de verwerende partij op 26 juli 2012 “gelet op (...) inzonderheid artikelen 5.6.6.§2 en 5.6.6.§3” VCRO een principieel akkoord heeft verleend voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied “Hulst-Zuid”, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. Immers, zoals reeds vastgesteld onder randnummer “2”, heeft de verwerende partij de bestreden beslissing niet verleend op grond van artikel 5.6.6 VCRO, doch wel op grond van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE ARK is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IMWO INVEST is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de nv LESCO is onontvankelijk.
4. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KASTERLEE is ontvankelijk.
5. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
6. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 december 2012, waarbij aan de eerste tot en met de derde tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 124 loten op percelen gelegen te 2460 Kasterlee, Dijkstraat-Akkerstraat-Hulst-Boekweitbaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummers 88a-c2-d-d2-e-e2-f-f2-g-g2-h-h2-k-k2-n2-t-v2-x2-y2, 90a-e-f-g-k-l, 92a, 93a en 94b-d-e-g-f.
7. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
8. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 55, §2 Procedurebesluit.
9. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Ben Verschueren, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben Verschueren

Nathalie DE CLERCQ