

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0373 van 19 september 2012  
in de zaak 1112/0452/A/4/0412

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Antwerpen

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de nv [REDACTED]
2. de nv [REDACTED]
3. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]  
kantoor houdende te [REDACTED]  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van 12 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van percelen in 124 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben schriftelijke uiteenzettingen ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en de heer ■■■■■ die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De nv ■■■■■ en de nv ■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 7 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 7 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden in 124 kavels met aanleg van een nieuwe weg”*.

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in 124 loten voor 140 eengezinswoningen.

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.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, entiteit Onroerend Erfgoed verleent op 11 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De nv Telenet verleent op 18 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De brandweer van de gemeente Kasterlee verleent op 19 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De nv Aquafin verleent op 30 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De ov PIDPA verleent op 22 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

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 [REDACTED] (3565m<sup>2</sup>) 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.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee verleent op 1 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstige 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] kan bijdragen tot de afwerking van de kern. De aansnijding van het zuidelijke deel van het WUG [REDACTED] wordt in het GRS gesitueerd in een eerste fase omwille van de ligging nabij de kern. Het noordelijk deel van het WUG [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]. 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 hoofdonthutingsweg die aantakt op de bestaande straten [REDACTED]. De overige nieuwe wegen voorzien geen doorgaand verkeer. De omliggende straten [REDACTED] 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 ongunstige 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 [REDACTED], 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]...**

### **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 [REDACTED] 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 █████) 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:
  1. Projecten van groepswooningbouw, 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.
  2. 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) █████ heeft, net als de overige sociale woonorganisaties, in hoofddorde 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 DGPD 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 [REDACTED] en [REDACTED], 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 [REDACTED]. Het is tevens onduidelijk of [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 ■■■■■, in het zuiden door de ■■■■■ en in het westen door de ■■■■■ en de achtertuinen van woningen langs de ■■■■■. 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<sup>de</sup> categorie, de ■■■■■. 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 572m<sup>2</sup> tot 1799m<sup>2</sup>. Het betreffen zeer ruime kavels met ruime bouwstroken met een maximale bouwdiepte van 15 meter.*

*Langsheen de ■■■■■ wordt een insteekweg voorzien naar de binnengronden. Deze weg wordt in het binnengebied parallel aan de ■■■■■ gelegd om dat naar het noorden toe aan te sluiten of ■■■■■. Langs het parallelle deel worden vrijstaande woningen op kavels van 476m<sup>2</sup> tot 857m<sup>2</sup> 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 ■■■■■, 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<sup>e</sup> 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 [REDACTED] 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 [REDACTED], op de hoek met de [REDACTED], een kavel van 860m<sup>2</sup> 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 [REDACTED] bedraagt ca 20,00 meter, het niveau van de [REDACTED] 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 meen in overweging te nemen bij het maken van de watertoets.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee weigert op 12 september 2011 een verkavelingsvergunning aan de derde tussenkomende partij.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 10 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee 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 beoordelingen:

*“ ...*

## **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 ‘Zonevreemde 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 [REDACTED] (buurtweg nr .22), in het oosten door de [REDACTED] (buurtweg nr. 10), in het zuiden door de [REDACTED] en in het westen gedeeltelijk door de [REDACTED] 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 [REDACTED] nv. Naar aanleiding van het beroep wordt een machtiging bijgebracht waarbij [REDACTED] nv en [REDACTED] nb een volmacht geven aan [REDACTED] wonen. Bij de verkavelingsaanvraag werd echter een overzichtslijst van transacties gevoegd. Op basis van deze lijst blijkt dat [REDACTED] nv en [REDACTED] 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 [REDACTED] 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/onduidelijkheden:

- 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 langsheen de nieuwe wegenissen voorzien. Rekening houdend met de mogelijke bezoekers en/of het aantal tweede wagens van de eigenaars lijkt dit aanbod te beperkt.
- We [REDACTED]: De GSA merkt op dat het dossier onvoldoende duidelijkheid biedt over de uitrusting en inrichting van de bestaande wegenis [REDACTED]. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Er wordt geen profiel van deze wegenis weergegeven, noch wordt het uitrustingsniveau en de inrichting toegelicht.
- Er wordt een 'private groene zone' van ca. 860m<sup>2</sup> 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 [REDACTED]. 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 wegenis.
  - 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 'Zonevreemde 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 [REDACTED] (buurtweg nr. 22), in het oosten door de [REDACTED] (buurtweg nr. 10), in het zuiden door de [REDACTED] en in het westen gedeeltelijk door de [REDACTED] 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 [REDACTED] nv. Naar aanleiding van het beroep wordt een machtiging bijgebracht waarbij [REDACTED] nv en [REDACTED] nv een volmacht geven aan [REDACTED] wonen. Bij de verkavelingsaanvraag werd echter een overzichtslijst van transacties gevoegd. Op basis van deze lijst blijkt dat [REDACTED] nv en [REDACTED] 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 DGPB 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 ■■■■■, 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
- ...

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 3 januari 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingesteld bij een ter post aangetekende brief van 9 februari 2012, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO aangeduid als belanghebbende die bij de Raad beroep kan instellen.

### **C. Schending van artikel 4.8.18 VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partijen werpen de onontvankelijkheid van het verzoekschrift op. De verzoekende partij zou zich niet rechtsgeldig kunnen beroepen op de vrijstelling van rolrecht voor gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren, aangezien zij geen gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

*Het beroepsschrift van 9 februari 2012 is, overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement RWO.*

*Art. 4.8.18 VCRO bepaalt dat elke verzoekende partij in principe een rolrecht is verschuldigd. Art. 9 B.VI.Reg. 29 mei 2009 “tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen” verduidelijkt echter onder §3 dat “ de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar” is vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht.*

*Huidig beroep is niet ingesteld door “de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar”, doch wel door de leidend ambtenaar van het departement RWO, de heer Secretaris-Generaal Peter Cabus. Dat de leidend ambtenaar niet is aangeduid als gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt uit onderstaand uittreksel van de webpagina...*

*Uit het beroepsdossier blijkt niet dat de verzoeker- die zich niet rechtsgeldig kan beroepen op de vrijstelling van rolrecht voor de gewestelijke stedenbouwkundige*



*ambtenaren, aangezien hij geen gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is- het vereiste rolrecht ten bedrage van 175,00 euro heeft betaald.*

*...*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij wel degelijk de hoedanigheid van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft, waarbij ze verwijst naar artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan personen moeten voldoen om als ambtenaar van ruimtelijke ordening te kunnen worden aangesteld. Hierin wordt gesteld dat de leidend ambtenaar steeds de functie vervult van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

#### *Beoordeling door de Raad*

Op de terechtzitting van 27 juni 2012 doen de tussenkomende partijen afstand van deze exceptie.

### **D. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de tussenkomende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst op. Volgens de verzoekende partij zouden de tussenkomende partijen worden bijgestaan door raadslieden dewelke niet zijn ingeschreven als advocaat of advocaat-stagair. Dit zou impliceren zij enkel kunnen worden bijgestaan door een raadsman indien zij de raadsman hiertoe schriftelijk gemachtigd hebben.

De verzoekende partij werpt tevens op:

*“ ...*

*Er moet worden gewezen naar art. 522, §2 W. Venn dat stelt:...*

*Deze bepaling vond voorheen zijn identieke neerslag in art. 54 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.*

*Uit deze bepalingen moeten twee afzonderlijke zaken worden onderscheiden, met name enerzijds de bevoegdheid van de Raad van bestuur om de vennootschappen ten aanzien van derden te vertegenwoordigen, en anderzijds de bevoegdheid van de Raad van Bestuur om de vennootschap in rechte als eiser of verweerder te vertegenwoordigen.*

*De Raad van State oordeelde reeds (toen met betrekking tot het identieke art. 54 gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen):...*

*4.*

*Uit de staten van 2<sup>e</sup> tussenkomende partij (art. 22) blijkt duidelijk dat het enkel aan de Raad van Bestuur toekomt om de vennootschap in rechte te vertegenwoordigen.*

*Tweede tussenkomende partij dient aldus een bewijs bij te brengen waaruit aldus blijkt dat de Raad van Bestuur tijdig een beslissing heeft genomen om tussen te komen in huidige procedure.*

*De 1<sup>e</sup> tussenkomende partij moet eveneens haar statuten overmaken opdat kan worden nagegaan wie bevoegd is om deze vennootschap in rechte te vertegenwoordigen.*

*Indien ook hier blijkt dat deze bevoegdheid toekomt aan de Raad van Bestuur, dient eveneens een bewijs te worden bijgebracht waaruit blijkt dat de Raad van Bestuur tijdig de beslissing nam om recht op te treden.*

5.

*Hoe dan ook staat het vast dat tussenkomende partijen, voor wie klaarblijkelijk de gedelegeerd bestuurders optreden, niet konden worden vertegenwoordigd door deze gedelegeerd bestuurders voor wat betreft het tussenkomen in huidige procedure.*

*Deze kunnen eventueel wel, op basis van de statuten, de vennootschap ten aanzien van derden vertegenwoordigen, doch Uw Raad kan niet gelijkgesteld worden met een derde.*

6.

*De tussenkomende partijen kunnen ook geenszins opwerpen dat het tussenkomen in een procedure een daad is van dagelijks bestuur dewelke in casu wel genomen kon worden door een gedelegeerd bestuurder.*

*Ter zake kan verwezen worden naar overvloedige rechtspraak van de Raad van State waarin telkenmale werd geoordeeld dat een beslissing om in rechte te treden nooit gezien kan worden als een beslissing van dagelijks bestuur...*

*De beslissing om tussen te komen in een hangende procedure kan evenmin gezien worden als een handeling van dagelijks bestuur:*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 522 van het wetboek van vennootschappen bepaalt dat de raad van bestuur bevoegd is om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het doel van de vennootschap. De tweede paragraaf van dit artikel bepaalt dat de statuten aan een of meer bestuurders de bevoegdheid kunnen verlenen om alleen of gezamenlijk de vennootschap te vertegenwoordigen.

De beslissing om bij de Raad een beroep in te stellen mag derhalve alleen worden genomen door de raad van bestuur of door het orgaan dat in een uitdrukkelijke bepaling van de statuten van de vennootschap de bevoegdheid werd verleend om de vennootschap in rechte te vertegenwoordigen, aangezien die bevoegdheid tevens de bevoegdheid impliceert om een beslissing te nemen om in rechte op te treden.

2.

De eerste tussenkomende partij legt "conform artikel 19 van de statuten" een beslissing voor om in rechte te treden van de gedelegeerd bestuurder van 23 februari 2012 en tevens een beslissing tot volmacht aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] om in haar naam op te treden in de procedure voor de Raad. Overeenkomstig artikel 19 van de statuten van de eerste tussenkomende partij wordt de vennootschap in rechte rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder.

De tweede tussenkomende partij legt "conform artikel 22 van de statuten" een beslissing voor om in rechte te treden van twee gedelegeerd bestuurders van 23 februari 2012 en tevens een beslissing tot volmacht aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] om in haar naam op te treden in de procedure voor de Raad. Overeenkomstig artikel 22 van de statuten van de tweede

tussenkomen de partij wordt de vennootschap in rechte rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

De derde tussenkomen de partij legt “conform artikel 22 van de statuten” een beslissing voor om in rechte te treden van de voorzitter-bestuurder en technisch directeur van 23 februari 2012 en tevens een beslissing tot volmacht aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] om in haar naam op te treden in de procedure voor de Raad. Overeenkomstig artikel 22 van de statuten van de derde tussenkomen de partij wordt de vennootschap in rechte rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de raad van bestuur en de directeur.

3.

De tussenkomen de partijen leggen derhalve rechtsgeldige beslissingen voor om in rechte op te treden. Ze leggen bovendien een beslissing voor tot volmacht aan de heer [REDACTED] en mevrouw De [REDACTED].

De exceptie kan derhalve niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

1.

*Artikel 4.3.1, §1 VCRO schrijft voor dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden indien het aangevraagde niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften of indien de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

2.

*Het is art. 4.3.1., §2 VCRO dat de beginselen bevat dewelke moeten worden aangewend om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening:*

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

3.

In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich tot het standpunt dat de verkaveling een mooie mix betreft van sociale woningen, bescheiden woningen en privé-woningen. Daarnaast verwijst men enkel nog naar het advies van Bos en Groen.

Nergens wordt in de bestreden beslissing aldus rekening gehouden met aandachtspunten zoals mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, dit hoewel deze naar mening van verzoekende partij uitermate relevant zijn.

3.1.

Immers, met betrekking tot het mobiliteitsaspect, kan worden opgemerkt dat de PSA zich in haar verslag negatief heeft uitgelaten over het aantal parkeerplaatsen dat verwezenlijkt zal worden:

“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 echter slechts 36 parkeerplaatsen langsheen de nieuwe wegenissen voorzien. Rekening houdend met de mogelijke bezoekers en/of het aantal tweede wagens van eigenaars lijkt dit aanbod te beperkt”.

Nu aldus de PSA zich ter zake negatief had uitgelaten, rustte op de verwerende partij als zorgvuldige overheid de verplichting om op een afdoende manier deze argumentatie te weerleggen nu zij zou menen dat er zich geen probleem zou voordoen.

Daarnaast moet ook worden opgemerkt dat huidige aanvraag een verkaveling van maar liefst 141 eengezinswoningen betreft. Al deze woningen dienen hun toegang te nemen tot de verkaveling langsheen de [REDACTED]. Nergens in de bestreden beslissing blijkt of onderzocht is wat de verkeersimpact van de verwezenlijking van deze verkaveling zal zijn op deze straten en de aangrenzende buurten. In alle redelijkheid kan aldus niet geoordeeld worden dat “mobiliteitsimpact” geen relevant aandachtspunt is om een afweging met de goede ruimtelijke ordening te maken.

3.2.

Wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en vooral de bouwdichtheid moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij zich hierover in zijn advies van 6 september 2011 uitermate negatief had uitgelaten:

“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 hogere 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.*

*[...]*

*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”*

*Ook de PSA verwijst naar dit negatief advies in zijn advies van 1 december 2011:*

*“Dichtheid: De GSA spreekt van een gemiddelde dichtheid van 13,07 wo/ha. In het beroepschrift 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)”*

*De verwerende partij kon aldus in alle redelijkheid niet oordelen dat aandachtspunten als schaal, ruimtegebruik en vooral bouwdichtheid niet relevant waren en niet dienden betrokken te worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit diende wel te gebeuren!*

*4.*

*Overeenkomstig art. 4.3.1., §2, 2° dient bij de beoordeling van de aanvraag ook rekening te worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Uit geen enkele bepaling van de bestreden beslissing blijkt ook maar dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand heeft betrokken in de afweging van de goede ruimtelijke ordening.*

*5.*

*De verwerende partij is aldus hoogst onzorgvuldig geweest bij het voorbereiden van haar motivatie ter zake die geenszins afdoende kan worden genoemd.*

*De aanvraag is geenszins verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en de verwerende partij schendt aldus de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen, minstens schiet de verwerende partij te kort in haar motivatieverplichting.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*De aanvraag moet NIET systematisch worden getoetst aan alle opgesomde punten, maar enkel aan die punten die noodzakelijk of relevant zijn.*

*Eisende partij voert aan dat in het bestreden besluit geen rekening wordt gehouden met de verenigbaarheid van het ontwerp met de ruimere en de onmiddellijke omgeving (schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid).*

*In het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving beschikt de verwerende partij over een ruime discretionaire bevoegdheid. De beoordeling omtrent de verenigbaarheid kan slechts marginaal getoetst worden zodat enkel manifest/kennelijk onredelijke beoordeling kan vernietigd worden.*

*Omtrent de onmiddellijke omgeving stelt het bestreden besluit het volgende:...*

*Er is dan ook afdoende ingegaan op de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving.*

*M.b.t. de bouwdichtheid verduidelijkt de aanvrager in zijn beroepsschrift dat het cijfer “13,07 wo/ha” zoals aangeduid op het bouwplan, een materiële vergissing betreft. Het correcte cijfer is 17,5 wo/ha. Dit cijfer werd vermeld in de motiveringsnota (stuk 18) betreffende de verkavelingsaanvraag. Dit cijfer stemt overeen met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: ...*

*De bouwdichtheid is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*In het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt het volgende gesteld m.b.t. de goede ruimtelijke ordening (stuk 12):...*

*Uit alle voorgaande elementen blijkt duidelijk dat er zich geen problemen stellen met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening  
...”*

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Volgens verzoeker heeft verwerende partij bij het nemen van haar beslissing onvoldoende aandacht geschonken aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Nochtans kunnen tussenkomende partijen bevestigen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een essentieel element uitmaakte van de beroepsprocedure bij verwerende partij en dat tijdens deze beroepsprocedure bij de deputatie de tussenkomende partijen aan verwerende partij een gestoffeerd betoog hebben overgemaakt ter adstructie van het gegeven dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad door voorliggende aanvraag.*

*De aanvraag heeft tot doel om de noordoostelijke afbakening van het kerngebied van Kasterlee te vormen, waarbij de bestaande ruimtelijke ordening als voornaamste uitgangspunt gekozen wordt.*

*Het gebied wordt door de aanvraag onderverdeeld in drie deelzones die doorsneden en verbonden worden door de [REDACTED]:*

- de randzone: hierin wordt de typologie van de omliggende bebouwing gevolgd teneinde geen visuele breuk te genereren met het bestaande weefsel;*
- de buitenste rand van de binnenkernzone: deze zone wordt beschouwd als een overgangszone;*
- de binnenkern: hierin zal een hogere woondichtheid nagestreefd worden. In deze zone bevindt zich tevens een groot groengebied, dat de verhoogde dichtheid compenseert.*

*Samengevat kan gesteld worden dat het verkavelingsconcept uitgaat van een groen hart 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 bebouwing.*

*De woondicht in de bestreden verkavelingsprocedure, zoals ook werd weergegeven in de motiveringsnota gevoegd bij de initiële verkavelingsaanvraag, is 17,5 wo/ha (141 wooneenheden op 8 ha).*

*Dit stemt overeen met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:...*

*In graad van beroep werd door de tussenkommende partijen aan verwerende partij voorgesteld om deze densiteit nog te verhogen naar 17, 75 wo/ha door op lot 2 nog 2 extra wooneenheden te voorzien (binnen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften). Deze extra wooneenheden zullen bijkomend sociaal worden ingevuld.*

*De ruimere kavels in de randzone zijn van gelijkaardige oppervlakte als nagenoeg alle bestaande kavels in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied en bij uitbreiding het merendeel van de kavels in alle omliggende bebouwde straten. Om geen visueel en inhoudelijke schaalbreuk met de bestaande omgeving te bewerkstelligen werd in het verkavelingsconcept expliciet én in overleg met de gemeente gekozen om deze stedenbouwkundige lay-out te continueren langsheen de randen van het projectgebied, zodat een evenwichtig en duidelijk leesbaar straatbeeld wordt verkregen. De ruimte-inname door de grotere kavels wordt gecompenseerd in het binnengebied waar de dichtheid wordt geconcentreerd.*

*In het verkavelingsproject voldoet bovendien ca. 60% (58,8) aan de criteria van een bescheiden woning (percelen < 500m<sup>2</sup>) zodat de meerheid van de woongelegenheden in essentie bescheiden woningen zijn. In concreto zullen er 83 woongelegenheden worden voorzien die aan de maatstaven van 'bescheiden wonen' voldoen, zijnde 63 grondgebonden woningen en 20 duowoningen.*

*De verwijzing naar het schrik contrast tussen de ruimere kavels in de buitenrand en de dichtere bebouwing van de kernzone, is inherent aan het gelaagde verkavelingsconcept dat uitgaat van de conformiteit en perspectivische continuïteit ten aanzien van bestaande omgeving aan de randen en wijzigt in de richting van het binnengebied.*

*Alle groenstructuren langsheen de █████ in het plan worden behouden. Het niet uitdrukkelijk opnemen van de overige bomenrijen volgt uit het feit dat hun inplanting (scherpe hoek ten aanzien van de omliggende straten) en hun onregelmatig en fragmentarisch voorkomen, een ruimtevriendelijke organisatie van het gebied onmogelijk maken.*

*In het ontwerp wordt weloverwogen geopteerd om groenvoorziening te concentreren en te enten op de █████ en één en ander te scheiden van het gemotoriseerd verkeer. Door de centralisatie wordt één coherent groengeheel verkregen dat beleefbaar, toegankelijk en veilig is voor de omwonenden.*

*Uit alle voorgaande elementen kan afgeleid worden dat de goede ruimtelijke ordening gegarandeerd kan worden. Daarbovenop kan gesteld worden dat verzoeker op geen enkele concrete wijze aantoonst dat deze verkavelingsaanvraag op wat voor manier dan ook de goede ruimtelijke ordening kennelijk zou schenden.*

*...*

De verzoekende partij behoudt in de wederantwoordnota haar ingenomen standpunt.

## Beoordeling door de Raad

1.

Art. 4.3.1. §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd:

“ ...  
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:  
a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,  
b) een goede ruimtelijke ordening;  
...”

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of het gevraagde al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordelen met inachtneming van de beginselen bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Deze beginselen luiden als volgt:

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...  
§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:  
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;  
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;  
...”

Uit deze bepaling volgt dat de vergunningverlenende overheid bij haar beoordeling van het gevraagde de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening moet betrekken.

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.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2011, waarbij aan de derde tussenkommende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen in 124 loten op percelen gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 300,00 euro, komen ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ