

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0635  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0485/A/0469

Verzoekende partijen 1. de heer **Carl BLEYENBERGH**  
2. mevrouw **Kathleen REYNIERS**

vertegenwoordigd door advocaat **Leo VERMEULEN** met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 2550 Kontich, Antwerpsesteenweg 26

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst van 1 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba TOPO (hierna de aanvrager) een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in 4 percelen voor halfopen bebouwing op de percelen gelegen te 2840 Rumst, Begijnenbossen 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 220L2, 220V, 220W en 220M2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Advocaat Leo VERMEULEN voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 8 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor 4 loten op de percelen gelegen te 2840 Rumst, Begijnenbossen 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 220L2, 220V, 220W en 220M2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april 2014 tot en met 30 mei 2014, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft geen advies uitgebracht.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 september 2014 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

**toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening**

...

**- Behandeling bezwaren :**

**1. Afwijkende voorgevelbouwlijn tov aanpalende woningen**

- *Het bezwaar mbt inkijk is ongegrond aangezien de aanvraag ruim voldoet aan de normen van het BW mbt het nemen van lichten en zichten.*
- *Het bezwaar mbt wegnemen van zicht : indien de aanvrager geopteerd had voor open bebouwing op de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning, dan konden deze woningen voorzien worden van een verdieping over de volledige bouwdiepte (17m). Doordat nu geopteerd werd om gekoppelde bebouwing te voorzien, staan de woningen verder naar achter ingeplant, maar mag de bouwdiepte op de verdieping max. 13m bedragen. De overlast door inkijk is hierdoor bijgevolg niet groter dan bij de optie voor open bebouwing.*  
→ dit bezwaar wordt ongegrond verklaard

**2. Afwijkende bouwstijl**

- *De voorschriften voorzien een standaard afwerking in duurzame materialen*
- *In de onmiddellijke omgeving (overzijde straat) werden reeds halfopen bebouwingen voorzien. Er kan bijgevolg niet gesproken worden van een afwijkend straatbeeld.*
- *De woningen krijgen een standaard profiel van 17/13/9*  
→ de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in het bezwaar. Het bezwaar is bijgevolg zonder voorwerp

**3. Tuinzone**

- *Aan de voorschriften wordt toegevoegd dat er geen reliëfwijzigingen mogen uitgevoerd worden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.*
- *Er worden beperkingen opgelegd voor de bijgebouwen. Enkel tuinhuisjes van 12m2 met beperkte hoogte worden toegelaten.*  
→ Het bezwaar is gegrond, er werden wijzigingen aangebracht aan de voorschriften om tegemoet te komen aan dit bezwaar.

**4. Invulling met sociale woningen**

- *De aanvraag voorziet 4 eengezinswoningen, aangevraagd door een private ontwikkelaar. Er zijn geen indicaties dat dit om sociale woningbouw zou gaan.*  
→ Dit bezwaar wordt ongegrond verklaard.

5. Achterliggende grond :

- Deze grond is gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het geldende gewestplan en komt dus zeker voor bebouwing in aanmerking. Gelet op de bestemming, is de invulling met een sociaal woonproject zeker niet uitgesloten.  
→ Dit bezwaar is strijdig met de geldende voorschriften en bijgevolg zonder voorwerp.
- Het grazen van dieren is niet vergunningsplichtig en kan bijgevolg niet verboden worden. Indien er in de toekomst eventueel schuilhokken aangevraagd worden zullen deze afgetoetst worden aan de geldende voorschriften.  
→ Dit bezwaar is gebaseerd op hypothetische invulling en wordt bijgevolg niet weerhouden.

6. Kastanjeboom :

- De verkavelingsaanvraag doet hierover geen uitspraak. Aangezien deze boom niet op de grond van de aanvrager staat, kan deze hier ook geen wijzigingen aan voorstellen.  
→ Dit bezwaar is zonder voorwerp

- De voorwaarden die opgenomen werden in de adviezen van de nutsmaatschappijen (eandis, belgacom, pidpa riolering, pidpa water, integan, telenet) worden als voorwaarden opgelegd in deze verkavelingsvergunning.

**watertoets**

Deze aanvraag veroorzaakt geen schadelijke gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de strook grond binnen de rooilijn, op het linkerperceel dient gratis te worden afgestaan aan het gemeentebestuur.
- de verkaveling moet beperkt blijven tot het woongebied. Voor het deel gelegen in woonuitbreidingsgebied dient een verkoopbelofte aan de gemeente met vastgestelde prijs opgemaakt te worden.
- alle voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd.
- de in rood aangepaste plannen en voorschriften dienen strikt te worden nageleefd,
- alle niet aanwezige nutsvoorzieningen, voetpaden en/of rioleringen zijn ten laste van verkavelaar.
- aan alle voorwaarden moet voldaan zijn, vooraleer het attest art. 4.2.16. §2 zal afgeleverd worden.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 16 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 18 november 2014 worden onder meer de verzoekende partijen uitgenodigd voor de hoorzitting van 15 december 2014, waarna op 9 december 2014 hun raadsman een bijkomende “nota” indient.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 december 2014 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

“...

**Omgeving:**

Het eigendom is gelegen aan de rand van het bebouwde gedeelte van de deelgemeente Reet. De straat vormt de overgang tussen aan de overzijde een woonzone met kleinere percelen met bouwblokken met aaneengesloten bebouwing en bouwblokken met telkens 2 gekoppelde

woningen met gekoppelde garages en aan de zijde van verkaveling open bebouwing op iets grotere percelen.

Het terrein achter de verkaveling maakt deel uit van een groot open agrarisch gebied. Het terrein van de verkavelaar is samen met het eigendom van de kerkfabriek gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied is verkaveld en bebouwd met zuiver residentiële woningen..

Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een middelgrote vrijstaande woning met een groot en hoog bijgebouw. De woning heeft 1 volledige bouwlaag en een hoog kruisdak. In dit dak is 1 volwaardige verdieping en 1 zolderverdieping.

Links van de woning is een smalle doodlopende landbouwweg gelegen. Verder zijn 2 dwarsstaande oudere woningen gelegen. Hierachter bestaat de straat uit vrijstaande woningen. Aan de overzijde is een bouwblok met woningen in gesloten bouwvorme. Deze hebben alle een 2 bouwlagen en een zadeldak.

De straat heeft een voetpad aan de overzijde en een berm aan de zijde van de aanvraag. De woningen aan de overzijde zijn ingeplant op 3m van de rooilijn, de woningen aan de zijde van de verkaveling liggen op tussen 6m en 8m van de rooilijn, met uitzondering van de oude woningen.

#### Functionele inpasbaarheid:

De verkaveling wordt voorzien in woongebied, aan een voldoende uitgeruste weg. Er worden enkel eengezinswoningen voorzien. De functie is inpasbaar in de omgeving.

Het voorzien van halfopen bebouwing is inpasbaar 'in de omgeving, gelet op de bebouwing aan de overzijde van de straat en aangezien het woonuitbreidingsgebied enkel kan ontwikkeld worden als groepswooningbouw.

#### Mobiliteitsaspect:

In deze omgeving dient elke woning voorzien te worden van parkeergelegenheid op elk perceel. Loten 2 en 3 kunnen een garage koppelen, lot 4 kan een garage koppelen met de garage van Begijnenhof 48.

Lot 1 zou een garage naast de woning kunnen plaatsen. Het ontwerp dient hiervoor wel aangepast te worden.

Aangezien handel, horeca en openbaar vervoer op wandel- en fietsafstand te bereiken zijn, is 1 garage met fietsenberging per woning voldoende.

#### Schaal en ruimtegebruik:

De aanvrager heeft duidelijk de bedoeling het perceel zoveel mogelijk te benutten. Om het programma te kunnen realiseren, voorziet hij de bebouwing op 12m van de straat ipv. de anders gehanteerde 6m of 8m aan deze zijde van de straat. Ondanks deze inplanting zijn de woningen maar 6m breed.

- Doordat de bouwstroken meet naar achteren worden voorzien zijn de tuinen beperkt.
- De gebouwen komen voor een groot gedeelte dieper dan de achtergevel én ter hoogte van de tuin van de beroeper. Dit brengt inkijk voor de aanpalende woningen die verder naar voor staan ingeplant, met zich mee.
- Gelet op de mogelijkheden voor bebouwing van het woonuitbreidingsgebied als groepswooningbouw, met waarschijnlijk hogere dichtheden, is het belangrijk om maximaal groene open ruimtes te voorzien. In casu lijkt het aangewezen zo veel mogelijk tuin te voorzien.
- Daarom is het nodig de diepte van de woningen te beperken, hierdoor de tuin te vergroten, de bouwlijn aan te passen en mogelijke hinder voor de beroeper te milderen tot een voor de omgeving aanvaardbaar niveau.

→ *Uit het beroepsdossier is niet uit te maken of de verkaveling uit 1972 en de opgelegde rooilijn nog geldig zijn. Het is niet duidelijk waarom de achteruitbouwzone aan deze weg maar 3m moet bedragen.*

*Algemene conclusie:*

*Het aanpassen van de plannen en voorschriften om te voldoen aan bovenstaande opmerkingen resulteren in een essentiële wijziging van het dossier. Bovendien ontbreken nog elementen aan het dossier die nog moeten uitgeklaard worden door de gemeente.*

*De voorwaarden die het CBS heeft opgelegd zijn geen toelaatbare voorwaarden.*

*...*

Er werd een hoorzitting gehouden op 15 december 2014, waarop de verzoekende partijen waren vertegenwoordigd. In het verslag van de hoorzitting staat onder meer te lezen:

*“ ...*

*Werden volgende bijkomende stukken neergelegd:*

*- nota aanvrager*

*...*

*Standpunt aanvrager:*

*- gemeente wil aanzet houden om weg te verbreden, daarom woningen achteraan*

*- bouwlijn werd dus opgelegd door de gemeente*

*...*

*Standpunt derde:*

*- probleem is meest nabije woning*

*- verlies landelijke karakter, zicht op 6m hoge muur, privacy in gedrang*

*- bouwlijn w(ordt) niet gerespecteerd*

*- trapsgewijze inplanting = bespreekbaar*

*- voorwaarden m.b.t. boom noodzakelijk*

*...”*

In een aanvullend verslag van onbekende datum overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het beroep is verdaagd voor verder overleg met de gemeente, waarbij de beroeper en aanvrager een “compromis” bereikten door de bouwdiepte te beperken op het lot 4 van de verkaveling tot maximum 15 meter, waarna voorgesteld wordt het beroep wel in te willigen en vergunning voor “de in rood aangepaste plannen” wel te verlenen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 15 januari 2015 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden “overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en voorschriften”. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

***De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Het eigendom is gelegen aan de rand van het bebouwde gedeelte van de deelgemeente Reet. De straat vormt de overgang tussen aan de overzijde een woonzone met kleinere percelen met bouwblokken met aaneengesloten bebouwing en bouwblokken met telkens 2 gekoppelde woningen met gekoppelde garages en aan de zijde van verkaveling open bebouwing op iets grotere percelen.*

*Het terrein achter de verkaveling maakt deel uit van een groot open landelijk gebied, met vooral weiden. Het achterste gedeelte van het terrein van de verkavelaar is samen met het eigendom van de kerkfabriek gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied is verkaveld en bebouwd met zuiver residentiële woningen.*

*Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een middelgrote vrijstaande woning met een groot en hoog bijgebouw. De woning heeft 1 volledige bouwlaag en een hoog kruisdak. In dit dak is 1 volwaardige verdieping en 1 zolderverdieping.*

*Links van de woning is een smalle doodlopende landbouwweg gelegen. Verder zijn 2 dwarsstaande oudere woningen gelegen. Hierachter bestaat de straat uit vrijstaande woningen. Aan de overzijde is een bouwblok met woningen in gesloten bouwvorme. Deze hebben alle een 2 bouwlaag en een zadeldak.*

***Het voorzien van halfopen bebouwing met eengezinswoningen is inpasbaar in de omgeving***

*De verkaveling wordt voorzien in woongebied, aan een voldoende uitgeruste weg. Er worden enkel eengezinswoningen voorzien.*

*De keuze voor het bouwen van halfopen woningen is verantwoord al overgang tussen de open bebouwing aan de rechterzijde van de verkaveling en de gesloten bebouwing aan de overzijde van de straat. Bovendien kan het achtergelegen woonuitbreidingsgebied enkel ontwikkeld als groepswoningbouw.*

***Eén garage met fietsenberging voor meerdere fietsen is in principe voldoende, want handel, horeca en openbaar vervoer bevindt zich op wandel- en fietsafstand.***

*Loten 2 en 3 kunnen een garage koppelen, lot 4 kan een garage koppelen met de garage van Begijnenhof 48.*

*Ook op lot 1 moet een garage worden voorzien naast de woning. Het ontwerp wordt hiervoor in rood aangepast.*

*De straat heeft een voetpad aan de overzijde en een berm aan de zijde van de aanvraag. De woningen aan de overzijde zijn ingeplant op 3m van de rooilijn, de woningen aan de zijde van de verkaveling liggen op tussen 6m en 8m van de rooilijn, met uitzondering van de oude woningen.*

***De bouwdiepte van de woning op lot 4 dient te worden beperkt om de mogelijke hinder voor het naastgelegen perceel te beperken.***

*De aanvrager heeft duidelijk de bedoeling de breedte van het perceel zoveel mogelijk te benutten. Om het programma te kunnen realiseren, voorziet hij de bebouwing op 12m van de straat ipv. de anders gehanteerde 6m of 8m aan deze zijde van de straat. Doordat de bouwstroken meer naar achteren worden voorzien zijn de tuinen beperkt. Mogelijke bebouwing moet in de zone voor bijgebouwen beperkt worden.*

*De gebouwen komen voor een groot gedeelte dieper dan de achtergevel en ter hoogte van de tuin van de beroeper. Dit brengt inkijk voor de aanpalende woningen die verder naar voor staan ingeplant, met zich mee. Daarom dient de maximale bouwdiepte voor lot 4 beperkt te worden tot maximaal 15m.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Tweede middel**

*Standpunten van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, evenals van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het redelijkheids-, evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*Verzoekers menen dat hun rechten geschonden zijn daar waar zij, in het kader van een nochtans tegensprekelijke procedure, in de beslissing van de bestendige deputatie worden geconfronteerd met een eenzijdige aanpassing van de plannen, die voordien op geen enkel ogenblik ter sprake werd gebracht.*

*Ondanks de bijzonder afwijzende houding van zowel de stedenbouwkundige ambtenaar als de bestendige deputatie tijdens de zitting van 15/12/2014, wordt de vergunningsaanvraag goedgekeurd mits een zeer beperkte aanpassing van de plannen.*

*Concreet wordt in antwoord op de verzuchtingen van verzoekers de diepte van de woning op het vierde perceel beperkt tot 15 meter. Echter blijft de bouwlijn op 12 meter diepte behouden.*

*Met dit verschil van 2 meter wordt nauwelijks tegemoet gekomen aan de opmerkingen van zowel verzoekers als deze van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Op de zitting zelf werd door de stedenbouwkundige ambtenaar immers een trapsgewijze inplanting van de 4 woningen voorgesteld waarbij de woning op perceel vier het dichtst bij de straat zou worden ingeplant, waarbij gewag werd gemaakt van een inplantingsdiepte van 6 á 8 meter, hetgeen gelijk is aan de inplantingsdiepte van de woning van verzoekers.*

*Nu de bestendige deputatie beslist om de bouwlijn te behouden op een diepte van 12 meter, worden zowel het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar als de opmerkingen van verzoekers volledig terzijde geschoven.*

*Door deze wijziging zelf aan te brengen en dit na het horen van partijen, heeft de bestendige deputatie aan verzoekers elke mogelijkheid ontnomen om omtrent deze wijziging hun standpunt mede te delen. Nu de procedure voor de bestendige deputatie een tegensprekelijke procedure betreft, waarbij expliciet een hoorrecht is voorzien voor de betrokken partijen, kan niet worden aanvaard dat de deputatie zelf, buiten elke tegenspraak de vergunning toekent op basis van dergelijk zeer beperkte wijziging.*

*Verzoekers zijn bovendien ten eerste gegriefd door het feit dat zij bij contactname met de betrokken diensten vernamen dat er bij het nemen van deze beslissing rekening zou zijn gehouden met een akkoord tussen partijen. Echter is er tussen partijen op geen enkel ogenblik enig akkoord tussengekomen.*

*Integendeel werd bij het afronden van de zitting op 15/12/2015 door de voorzitter aan de aanvrager enerzijds gesuggereerd om de vergunningsaanvraag in te trekken teneinde niet met een afwijzingsbeslissing geconfronteerd te worden, anderzijds werd aan partijen geadviseerd na te gaan of er een akkoord mogelijk was omtrent het voorstel van de stedenbouwkundige ambtenaar omtrent een trapsgewijze inplanting van de woningen, zodat aanvrager op deze basis een nieuwe vergunningsaanvraag zou kunnen indienen.*

*Verzoekers mochten na de zitting echter van de aanvrager geen verder bericht ontvangen, laat staan dat zij ooit een nieuw plan met de voorziene trapsgewijze inplanting mochten ontvangen. Het is verzoekers derhalve niet duidelijk op welke basis aan de bestendige deputatie zou zijn gemeld dat er tussen partijen enig akkoord zou zijn gesloten.*

*...*

2.

De verwerende partij ontwikkelt geen repliek.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen viseren met dit middel in hoofdzaak de hun geboden “tegenspraak” in de administratieve beroepsprocedure bij de plaanadaptaties met betrekking tot de inplantingsdiepte van de woningen op de loten, met name op het “vierde perceel” (lot 4).

2.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

De hoorplicht in geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO is een normatieve hoorplicht, waaromtrent de Vlaamse regering vooralsnog geen nadere regels bepaalde, conform de machtiging hiertoe in artikel 4.7.23, §1, lid 2 VCRO. In afwachting van bepalingen in de VCRO of in een uitvoeringsbesluit die de hoorprocedure nader regelen, dient de invulling van de normatieve hoorplicht door



verwerende partij te worden getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en de waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit houdt in dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren.

Toegepast op de normatieve hoorplicht van verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord dan wel wordt uitgenodigd om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, en om aan verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

### 3.1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partijen bij hun administratief beroepschrift (stuk 3 administratief dossier), een uittreksel van het verkavelingsplan hebben gevoegd, waaruit blijkt dat de bestaande bebouwing (woning, serre en kot) zal worden afgebroken om het terrein te verkavelen in vier loten met elk een zone voor halfopen bebouwing en een zone voor bijgebouwen. Het meest rechter gelegen lot 4 ligt ter hoogte van Begijnenbossen 48 (eigendom verzoekende partijen). Ter hoogte van lot 1 ligt een "servitude van doorgang ten voordele van het achterliggend perceel" (linkerzijde terrein). Op lot 4 is de zone voor halfopen bebouwing 6,00 meter breed en 17,00 meter diep en situeert de bouwlijn zich op respectievelijk 12,00 en 6,00 meter van de rooilijn en bouwlijn "volgens verkaveling van woning nr. 48" (woning verzoekende partijen). De werkelijke bouwlijn van hun woning situeert zich evenwel tussen de bouwlijn van lot 4 en voormelde bouwlijn "volgens verkaveling van woning nr. 48". Op lot 4 wordt, volgens de omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing, evenzeer de mogelijkheid voorzien van een gekoppelde garage tegen de bestaande garage van Begijnenbossen 48 (garage verzoekende partijen).

### 3.2.

In het *verslag van de hoorzitting* van 15 december 2014, waarvoor de verzoekende partijen waren uitgenodigd en waarop zij vertegenwoordigd waren, blijkt onder meer dat volgens de aanvrager de bouwlijn werd "opgelegd" door de gemeente, waardoor de woningen (meer) achteraan worden ingeplant, maar dat volgens de verzoekende partijen wat betreft de niet-respecteerde bouwlijn een trapsgewijze inplanting "bespreekbaar" is.

In het *initieel andersluidend verslag* adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de verkaveling te weigeren om redenen dat de opmerkingen wat betreft de verenigbaarheid van deze aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal resulteren in een "essentiële" wijziging van de verkaveling, dat in het dossier elementen ontbreken die nog moeten uitgeklaard worden door de gemeente, en dat het college geen toelaatbare voorwaarden heeft opgelegd. In het *aanvullend eensluidend verslag* van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld na de vermelde hoorzitting van 15 december 2014, wordt onder meer overwogen dat de verzoekende partijen en de aanvrager een "compromis" hebben bereikt door de bouwdiepte te beperken op lot 4 van de verkaveling tot maximum 15 meter, waarna wordt geadviseerd om de verkavelingsvergunning op grond van de in rood aangepaste plannen te verlenen.

In de *bestreden beslissing* acht de verwerende partij de verkavelingsaanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening “overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en voorschriften”, waarbij onder meer wordt overwogen dat de bouwdiepte van de woning op het lot 4 dient te worden beperkt om de mogelijke hinder voor het “naastgelegen” perceel te beperken, waarvan onder het randnummer 3.1 is vastgesteld dat dit het perceel van verzoekende partijen is.

### 3.3.

Het blijkt niet of het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de verzoekende partijen werd bezorgd. Evenmin blijkt dat zij als belanghebbenden de mogelijkheid - noch schriftelijk noch mondeling - is geboden om hun standpunt inzake het beweerde “compromis”, waarvan geen concreet bewijs is terug te vinden in de stukken van het dossier waarover de Raad vermag te beschikken, kenbaar te maken aan de verwerende partij. Het kan redelijkerwijze niet worden betwist dat de vergunde planwijzigingen een invloed (kunnen) hebben op de woonsituatie van verzoekende partijen. In het verzoekschrift betwisten verzoekende partijen dat “enig akkoord” hierover is bereikt. Bij gebrek aan enig verzoek tot tussenkomst en (laatste) (antwoord)nota van de verwerende partij, kan niet anders worden vastgesteld dan dat deze aantijging niet wordt betwist, noch dat verzoekende partijen zich tijdens de administratieve beroepsprocedure hebben kunnen verantwoorden over het hen aangewreven “compromis”. Uit deze vaststellingen moet de Raad besluiten dat het normdoel van de hoorplicht, vermeld onder randnummer 2, werd geschonden.

Tot slot moet ambtshalve worden opgemerkt dat de Raad op het ogenblik van deze uitspraak niet beschikte over het volledige aanvraagdossier van de gevraagde verkaveling, noch de bijgebrachte nota door de aanvrager op de hoorzitting en de aangepaste verkavelingsplannen in administratief beroep. Op grond hiervan kan ernstig worden betwijfeld of de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing beschikte over alle relevante gegevens.

### 4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht omdat zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

De Raad beschikt op grond van artikel 37 DBRC-decreet over de bevoegdheid om, in het geval van de vernietiging van de bestreden beslissing, de verwerende partij een injunctietermijn te bevelen waarbinnen zij een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partijen moet nemen. De Raad kan hierbij afwijken van de duur van de termijn bepaald in artikel 4.7.23, §2 VCRO.

De verzoekende partijen verzoeken om “aan verwerende partij te bevelen een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van één maand na het te wijzen arrest”. De verzoekende partijen halen evenwel geen redenen aan waarom de injunctietermijn zou moeten worden ingekort tot één maand zodat dit onderdeel van de vordering van de verzoekende partijen dient verworpen te worden.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in 4 percelen voor halfopen bebouwing op de percelen gelegen te 2840 Rumst, Begijnenbossen 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 220L2, 220V, 220W en 220M2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER