

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0049 van 3 februari 2015  
in de zaak 1213/0565/A/1/0532

*In zake:* mevrouw **Linda PACKOLET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc DANEN  
kantoor houdende te 9120 Beveren, Grote Baan 68  
en advocaat Peter FLAMEY  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 18 juni 2007 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de uitbreiding van een woning en het rooien van bomen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Roerdomplei 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie K, nummer 7/2V4.

### 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 procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 oktober 2014, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging uitgesteld is om de procespartijen de

mogelijkheid te bieden met een aanvullende nota een standpunt in te nemen over het, in de wederantwoordnota opgeworpen, vierde middel van de verzoekende partij.

De procespartijen hebben een aanvullende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 december 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS, die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Ellen VAN MEENSEL, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

### III. FEITEN

Op 20 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van de woning”*.

De procedure heeft de volgende, in de bestreden beslissing samengevatte, voorgeschiedenis:

*“ ...*

*Op 24 mei 1965 werd door het schepencollege stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een landhuis.*

*Op 4 augustus 1998 werd een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd voor het uitbreiden van de woning tot een bebouwde oppervlakte van 341m<sup>2</sup> en een bouwdiepte van 20m.*

*In schepencollege van 6 september 1999 werd na ongunstig advies van de gemachtigd ambtenaar een weigering verleend voor de uitbreiding van de woning en de regularisatie van een overdekt terras.*

*Op 28 september 2000 heeft de deputatie vergunning verleend voor de uitbreiding met uitsluiting van het overdekt terras.*

*Op 8 december 2003 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het schepencollege voor de regularisatie van het overdekt terras, de regularisatie van een open zwembad en de aanvraag voor de gelijkvloerse uitbreiding van de woning.*

*De aanvrager werd op 16 december 2005 schriftelijk in kennis gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning vervallen is.*

*De huidige aanvraag betreft de aanvraag voor de gelijkvloerse uitbreiding van de woning met bijkomend de uitbreiding ervan in de hoogte.*

*...”*

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woonpark.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2006 tot en met 26 januari 2007, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Nv De Scheepvaart adviseert gunstig op 9 januari 2007.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 februari 2007.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen adviseert ongunstig op 12 maart 2007.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 30 mei 2007:

“ ...

*De aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van een woning; het betreft enerzijds de uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte (2 bijkomende bouwlagen voor slaapkamers, badkamer en berging) en anderzijds de gelijkvloerse uitbreiding met een bijgebouw (autobergplaats + berging). Het perceel is gelegen in een zone waar de gemeente een norm hanteert van een maximum bebouwde oppervlakte à rato van 250 m<sup>2</sup> per 5000m<sup>2</sup>; deze norm wordt overschreden met 89m<sup>2</sup>. Deze grondoppervlakte (340 m<sup>2</sup>) werd in een vorige aanvraag wel vergund, nadat gebleken was dat het technisch onmogelijk bleek om een verdieping bovenop het gelijkvloers te zetten. Huidige aanvraag heeft echter betrekking op zowel een gelijkvloerse uitbreiding als een uitbreiding in de hoogte, zodat de totale grondoppervlakte van 340 m<sup>2</sup> niet meer te verantwoorden is(blijkbaar is het wel mogelijk om bijkomende verdiepingen te realiseren). Tevens zijn de gevraagde kroonlijsthoogtes te hoog; het hoofdgebouw omvat in feite 3 bouwlagen, het bijgebouw omvat in feite 2 bouwlagen; volgens de algemeen gehanteerde normen kan slechts een kroonlijsthoogte van 6m worden aanvaard voor het hoofdgebouw (2 bouwlagen) en een kroonlijsthoogte van 3m voor het bijgebouw (1 hoofdlaag). De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Mijn advies is ongunstig.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen weigert op 18 juni 2007 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

*- overwegende dat de aanvraag een regularisatie betreft van de uitbreiding van de woning. De aanvraag betreft een uitbreiding van het bestaande gebouw met autobergplaatsen, met bovenliggende zolderruimte met slaapkamers. De kroonlijsthoogte bedraagt 4,72m en de nokhoogte 7,8m en de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 6,45m. Het middelste gedeelte van het bestaande gebouw wordt opnieuw ingedeeld. De bestaande zolderruimte wordt hoger gemaakt (verhogen bestaand dak + inrichten). De kroonlijst hoogte bedraagt 6,86m;*

*- overwegende dat de oorspronkelijke bouwvergunning werd afgeleverd aan de heer Willems op 24 mei 1965 “Bouwen landhuis”.*

- op 4 augustus 1998 werd een stedenbouwkundig attest nummer 2 afgeleverd voor het uitbreiden van de woning tot een bebouwde oppervlakte van 341 m<sup>2</sup> en een bouwdiepte van 20 meter. In schepencollege van 6 september 1999 werd na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van de woning en de regularisatie van een overdekt terras. De gemachtigde ambtenaar weigerde een bouwdiepte van 23,60 meter daar de volgens de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften de maximale bouwdiepte 17m bedraagt, eventueel verhoogt tot 20m. indien de perceelsbreedte meer dan 25m bedraagt. De bebouwde oppervlakte werd gebracht op 348 m<sup>2</sup>. Als motivatie voor een bebouwing groter dan 250 m<sup>2</sup> werden de volgende motieven aangehaald:

- de oorspronkelijke woning vergund in 1965 is een prefabwoning en niet geschikt om een verdieping op te bouwen;

- in de onmiddellijke omgeving bevinden er zich meerdere bouwpercelen met een bebouwde oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>;

De aanvrager heeft alsnog een bouwvergunning bekomen van de bestendige deputatie in zitting van 28 september 2000 voor de uitbreiding met uitsluiting van het overdekt terras.

Voor dit terras dient een nieuwe regularisatieaanvraag ingediend te worden bij de gemeente. De bestendige deputatie stelt dat de bouwdiepte maximaal de helft van de perceelsbreedte mag bedragen en dus bijgevolg een bouwdiepte van 23,60m op een 63m breed perceel wordt toegestaan. In schepencollege van 8 december 2003 wordt een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar voor de regularisatie van de uitbreiding van de woning, het overdekte terras en de regularisatie van een open zwembad. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 347 m<sup>2</sup> en de bouwdiepte 23,86m. De vereiste borgen werden gesteld en de vergunning werd afgehaald op 9 december 2005. De aanvrager werd er reeds mondeling op gewezen dat de vergunning vervallen is. De aanvrager werd op 16 december 2005 schriftelijk in kennis gesteld dat de bouwvergunning vervallen is en de werken slechts mogen aangevat worden na het bekomen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.

Op 28 december 2005 wordt een nieuwe aanvraag ingediend. In zitting van het college van 6 juni 2006 werd beslist dat een nieuw aangepast dossier moet binnengebracht worden;

Op 20 oktober 2006 wordt de huidige aanvraag ingediend.

Vaststelling in verband met de nieuwe aanvraag:

- Het betreft weerom een dossier waar de werken reeds werden aangevat (regularisatie).

- De bebouwde oppervlakte wordt verhoogd naar 340 m<sup>2</sup>.

- Op de oorspronkelijke woning wordt nu toch een verdieping opgebouwd in plaats van zolder. Daarvoor wordt het dak verhoogd en volledig verbouwd. Op verdieping worden 3 slaapkamers, 2 badkamers en een dressing in ondergebracht.

- Op de zolder worden nog twee kamers voorzien en een deel zolder.

- Tevens wordt een berging met verdieping voorzien.

- overwegende dat het perceel gelegen is in een zone waar de gemeente een norm hanteert van maximum bebouwde oppervlakte à rato van 250 m<sup>2</sup> per 5000 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte. Het perceel heeft een oppervlakte van 5015 m<sup>2</sup>. De maximum toegelaten bebouwing bedraagt derhalve 251 m<sup>2</sup>. Deze norm wordt overschreden met 89 m<sup>2</sup>.

Bij de aanvraag van 24 februari 1999 werd een grotere bebouwing dan 250 m<sup>2</sup> toegestaan gelet op de motivatie van de aanvragers.

...

- overwegende dat volgens de algemeen aanvaarde normen de kroonlijsthoogte beperkt moet blijven tot 6m voor het hoofdgebouw en 3m voor bijgebouwen en een bouwvrije zijtuinstrook van 8 à 10 m;

- overwegende dat de bouwbreedte op 35,51m en de bouwdiepte op 23,86m wordt gebracht;

- overwegende dat de breedte van het perceel 63m bedraagt en bijgevolg een maximale bouwbreedte van 42m kan toegestaan worden;

- overwegende dat volgens de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften de maximale bouwdiepte 17m bedraagt, eventueel verhoogt tot 20m indien de perceelsbreedte meer dan 25m bedraagt;

- overwegende dat door de bestendige deputatie werd gesteld dat de bouwdiepte maximaal de helft van de perceelsbreedte mag bedragen en er op 28 september 2000 een vergunning werd afgeleverd voor een bouwdiepte van 23,60m;

- overwegende dat op 8 december 2003 een vergunning werd afgeleverd door het college na gunstig advies van stedenbouw voor een bouwdiepte van 23,86m;

...

- overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;

- overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

- gelet op het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 juni 2007 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

ONGUNSTIG voor de voorziene uitbreiding rechts van de woning met een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>. De norm van maximum toegelaten bebouwing van 250 m<sup>2</sup> wordt overschreden tevens is het perceel gelegen in een recent overstroomd gebied en dient de bebouwde oppervlakte beperkt te worden. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is te hoog, volgens de algemeen aanvaarde normen wordt slechts een kroonlijsthoogte van bijgebouwen van 3m toegelaten. De bouwvrije

*zijtuinstrook is slechts 6,45m. Er wordt ook geen motivering gegeven voor de hoge kroonlijsthoogte, de kleinere bouwvrije zijtuinstrook en de overschrijding van de toegelaten bebouwde oppervlakte.*

*ONGUNSTIG voor het optrekken van de woning. De kroonlijsthoogte van de woning is te hoog, volgens de algemeen aanvaarde normen wordt slechts 6m toegelaten. Er wordt ook geen motivering gegeven voor de hoge kroonlijsthoogte.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 8 augustus 2007 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen bevestigt op 28 augustus 2007 zijn ongunstig standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2008 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

#### *DEEL I: WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

*...*

*De aanvraag is **princiepelijk in overeenstemming** met de planologische bestemming van het gewestplan op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002.*

*...*

*Conclusie m.b.t. de legaliteit: De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen op voorwaarde dat wordt voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997.*

#### *DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING*

*De aanvraag dient te worden getoetst aan de algemeen geldende normen die van toepassing zijn voor grote percelen in woonparkgebied:*

##### *Bouwdiepte:*

*De algemeen geldende normen leggen een bouwdiepte op van minimum 8m en maximum de helft van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Aangezien het perceel 63m breed is, is een bouwdiepte van 23,86m aanvaardbaar.*

##### *Bebouwde oppervlakte:*

*De aanvraag voorziet in een bebouwde oppervlakte van 340m².*

*De gemeente hanteert een norm van een maximale bebouwde oppervlakte van 250m² per 5000m². In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevinden zich echter verscheidene percelen waarop deze norm eveneens niet van toepassing is. In alle redelijkheid dient bijgevolg te worden geoordeeld dat deze norm niet toepasbaar is voor de aanvraag.*

*De aanvraag dient echter wel te voldoen aan de geldende omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002. Deze omzendbrief legt voor kavels met een oppervlakte van 1000 à 2000m<sup>2</sup> op dat de bebouwbare oppervlakte slechts 250m<sup>2</sup> mag bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.*

*Gezien de aanvraag zich op een perceel met een oppervlakte van 5015m<sup>2</sup> bevindt, kan bijgevolg een grotere bebouwbare oppervlakte worden toegestaan. Het toelaten van een oppervlakte van 340m<sup>2</sup> op een perceel van 5015m<sup>2</sup> ligt in de lijn van voormelde omzendbrief en is bijgevolg vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.*

*Afstand tot perceelsgrens:*

*In woonparkgebied wordt voor grote percelen, zonder vrij inplanting van het hoofgebouw een afstand tot de perceelsgrens van minimum 6m opgelegd. De aanvraag voldoet aan deze norm.*

*Kroonlijsthoogte:*

*De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt 6,85m voor het hoofgebouw en 4,54m hoogte voor de garage. De algemeen geldende normen stellen een kroonlijsthoogte van 7m voorop voor hoofgebouwen en 3m voor bijgebouwen. De aangevraagde uitbreiding met garage maakt deel uit van het hoofgebouw, daar deze zich binnen de bouwstrook bevindt.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat er in feite 3 bouwlagen worden gecreëerd. Hier kan niet worden bij aangesloten aangezien de slaapkamers zich als duplexen uitstrekken over de verdieping en de zolderruimte. Het creëren van een duplex betekent geen extra verdieping. De aanvraag betreft slechts 2 bouwlagen, wat in overeenstemming is met de algemeen geldende normen.*

*Bouwbreedte:*

*Volgens de algemeen geldende normen is op een perceel breder dan 40m, een bouwbreedte toegestaan van maximum de helft van de perceelsbreedte ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.*

*Het betreffend perceel bezit een breedte van 63m, waardoor een bouwbreedte van 31,5m toegelaten is. Voorliggende aanvraag voorziet in een bouwbreedte van 35,51m, wat principieel in strijd is met de voormelde norm.*

*De stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2003 heeft betrekking op een uitbreiding van de oorspronkelijke woning waarbij een bouwbreedte van 33,96m wordt aangegeven op de plannen. Deze bouwbreedte is eveneens niet in overeenstemming met de algemene norm.*

*In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn bovendien verscheidene gebouwen eveneens niet in overeenstemming met voormelde norm.*

*Doordat het betreffende perceel een aanzienlijke perceelsbreedte bezit, blijft er naast de woning voldoende ruimte over die als bos dient te worden ingevuld. Op deze manier blijft*

*het groene karakter van de omgeving behouden. Bijgevolg kan een beperkte afwijking van voormelde norm worden aanvaard.*

*Het agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over de aanvraag.*

*...*

*Indien rekening wordt gehouden met bovenstaande voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Conclusie m.b.t. de opportuniteit:* *De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.*

*...*

Na de hoorzitting van 22 januari 2008 beslist de verwerende partij op 31 januari 2008 het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 10 april 2008 bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 3 juli 2008 de beslissing van 31 januari 2008 in te trekken en te vervangen door een nieuwe weigeringsbeslissing.

De verwerende partij beslist op 3 juli 2008 haar beslissing van 31 januari 2008 in te trekken, het administratief beroep opnieuw niet in te willigen en als volgt een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“...*

*Volgens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen situeert de aanvraag zich in woonpark.*

*...*

***Conclusie m.b.t. de legaliteit: De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.***

## ***DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING***

*De aanvraag dient te worden getoetst aan de algemeen geldende normen die van toepassing zijn voor grote percelen in woonparkgebied:*

### *Bouwdiepte:*

*De algemeen geldende normen leggen een bouwdiepte op van minimum 8m en maximum de helft van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Aangezien het perceel 63m breed is, is een bouwdiepte van 23,86m aanvaardbaar.*

### *Bebouwde oppervlakte:*

*De aanvraag voorziet in een bebouwde oppervlakte van 340m².*

*De gemeente hanteert een norm van een maximale bebouwde oppervlakte van 250m² per 5000m². In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevinden zich echter verscheidene percelen waarop deze norm eveneens niet van toepassing is. In alle*



*redelijkheid dient bijgevolg te worden geoordeeld dat deze norm niet toepasbaar is voor de aanvraag.*

*De aanvraag dient echter wel te voldoen aan de algemeen geldende normen inzake woonparkgebied. Deze leggen voor kavels met een oppervlakte van 1000 à 2000m<sup>2</sup> op dat de bebouwbare oppervlakte slechts 250m<sup>2</sup> mag bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.*

*Gezien de aanvraag zich op een perceel met een oppervlakte van 5015m<sup>2</sup> bevindt, kan bijgevolg een grotere bebouwbare oppervlakte worden toegestaan. Het toelaten van een oppervlakte van 340m<sup>2</sup> op een perceel van 5015m<sup>2</sup> ligt in de lijn van voormelde omzendbrief en is bijgevolg vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.*

*Afstand tot perceelsgrens:*

*In woonparkgebied wordt voor grote percelen zonder vrije inplanting van het hoofdgebouw een afstand tot de perceelsgrens van minimum 6m opgelegd. De aanvraag voldoet aan deze norm.*

*Bouwbreedte:*

*Volgens de algemeen geldende normen is op een perceel breder dan 40m, een bouwbreedte toegestaan van maximum de helft van de perceelsbreedte ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.*

*Het betreffend perceel bezit een breedte van 63m, waardoor een bouwbreedte van 31,5m toegelaten is. Voorliggende aanvraag voorziet in een bouwbreedte van 35,51m, wat principieel in strijd is met de voormelde norm.*

*De stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2003 heeft betrekking op een uitbreiding van de oorspronkelijke woning waarbij een bouwbreedte van 33,96m wordt aangegeven op de plannen. Deze bouwbreedte is eveneens niet in overeenstemming met de algemene norm.*

*In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn bovendien verscheidene gebouwen eveneens niet in overeenstemming met voormeld norm.*

*Doordat het betreffende perceel een aanzienlijke perceelsbreedte bezit, blijft er naast de woning voldoende ruimte over die als bos dient te worden ingevuld. Op deze manier blijft het groene karakter van de omgeving behouden. Bijgevolg kan een beperkte afwijking van voormelde norm worden aanvaard.*

*Kroonlijsthoogte:*

*De aanvraag betreft het uitbreiden van een woning met enerzijds een gelijkvloerse uitbreiding met een autobergplaats en berging en anderzijds een uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte met 2 slaapkamers, een badkamer en een berging.*

*De uitbreiding in de hoogte voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,85m voor het hoofdgebouw en 4,54m hoogte voor de garage. De algemeen geldende normen stellen een kroonlijsthoogte van 7m voorop voor hoofdgebouwen en 3m voor bijgebouwen.*

*Door de uitbreiding worden in feite twee extra bouwlagen voor het hoofdgebouw en één voor het bijgebouw gecreëerd. In woonparkzone kan een dergelijke uitbreiding, gezien het groene karakter van deze zones, niet worden aanvaard. Woonparken zijn immers gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De aanzienlijke uitbreiding in de hoogte betekent een verstoring van het woonparkkarakter en is bijgevolg niet inpasbaar in de omgeving.*

*De voorgestelde uitbreiding in de hoogte kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard wegens de weerslag ervan op de omgeving.*

**Conclusie m.b.t. de opportuniteit: De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.**

...

**BESLUIT:**

*Het besluit van 31 januari 2008 ... wordt ingetrokken omwille van het continuïteitsbeginsel.*

*Het beroep wordt opnieuw niet ingewilligd en geen vergunning wordt verleend.*

...

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 5 september 2008 een beroep ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, dat strekt tot de vernietiging van deze beslissing.

De Raad van State heeft de beslissing van 3 juli 2008 als volgt vernietigd met een arrest van 24 februari 2011 (nr. 211.525):

“ ...

15. *Het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, is, overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen, gelegen in woonpark.*

*Artikel 6.1.2.1.4 van het inrichtingsbesluit bepaalt het volgende :*

...

16. *Het enige, op de goede ruimtelijke ordening gesteunde, weigeringsmotief in het bestreden besluit, luidt als volgt :*

...

17. *Het dient vooreerst te worden vastgesteld dat, zoals de verwerende partij terecht opmerkt, het voormelde weigeringsmotief niet steunt op het feit dat de kroonlijsthoogte van het hoofd- en bijgebouw niet conform zou zijn met de “algemeen geldende normen”.*

*Het weigeringsmotief steunt, op de “inpasbaarheid” van het project “in de omgeving” en op “de weerslag ervan op de omgeving”.*

18. *Door evenwel te stellen dat “door de uitbreiding (...) in feite twee extra bouwlagen voor het hoofdgebouw en één voor het bijgebouw (worden) gecreëerd” en dat “(i)n woonparkzone (...) een dergelijke uitbreiding, gezien het groene karakter van deze zones, niet (kan) worden aanvaard” omdat “(w)oonparken (...) gebieden (zijn) waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan”, worden in het bestreden besluit overwegingen aangegeven die*

*elkaar tegenspreken, vermits in het bestreden besluit, “m.b.t. de legaliteit” tezelfdertijd wordt overwogen dat “(d)e aanvraag (...) in overeenstemming (is) met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen”.*

*Het bestreden besluit is dus, zoals de verzoekster terecht stelt, tegenstrijdig gemotiveerd, waar het “enerzijds besluit tot de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming, en anderzijds besluit tot de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening louter op grond van argumenten die enkel betrekking hebben op deze gewestplanbestemming”.*

*Daargelaten de vraag of een uitbreiding “in de hoogte” enige impact kan hebben op de “gemiddelde woningdichtheid” of op de verhoudingsgewijs grote oppervlakte “groene ruimten”, en daargelaten de vraag of het bestreden besluit terecht stelt dat “twee extra bouwlagen voor het hoofdgebouw” worden gecreëerd, dient te worden vastgesteld, zoals de verzoekster voorhoudt, dat de verwerende partij heeft besloten tot de niet-inpasbaarheid van het project “in de omgeving”, zonder een concrete toetsing van de bouwaanvraag aan de ordening in de onmiddellijke omgeving uit te voeren. Het bestreden besluit stelt dienaangaande overigens zelf dat, inzake de “verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening”, “(d)e aanvraag dient te worden getoetst aan de algemeen geldende normen die van toepassing zijn voor grote percelen in woonparkgebied”.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw aanvullend verslag van 20 december 2012 het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 20 december 2012 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*1. overeenstemming met de gewestplanbestemming*

*De aanvraag is gelegen in woonparkgebied. Woon parkgebieden zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte innemen. Een algemeen gehanteerd stedenbouwkundig principe in woonparkgebied is dat een constructie ten hoogste uit twee bouwlagen mag bestaan.*

*Door de uitbreiding worden in feite twee extra bouwlagen voor het hoofdgebouw en één voor het bijgebouw gecreëerd, Door de geplande uitbreidingen wordt de V/T index aanzienlijk vergroot, wat niet meer aanvaardbaar is in woonparkgebied en een strijdigheid betekent met de gewestplanbestemming.*

*Residentiële bebouwing in woonparkgebied moet steeds met de meeste omzichtigheid worden behandeld, Een verdere toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening is dan ook van belang en zal in volgende alinea's worden behandeld.*

***Conclusie met betrekking tot legaliteit: De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.***

*2. De aanvraag dient te worden getoetst aan de algemeen geldende normen die van toepassing zijn voor grote percelen in woonparkgebied:*

#### Bouwdiepte:

*De algemeen geldende normen leggen een bouwdiepte op van minimum 8m en maximum de helft van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Aangezien het perceel 63m breed is, is een bouwdiepte van 23,86m aanvaardbaar, gemeten op de voorgevelbouwlijn.*

#### Bebouwde oppervlakte:

*De aanvraag voorziet in een bebouwde oppervlakte van 340m<sup>2</sup>.*

*De algemeen gehanteerde stedenbouwkundige norm in woonparkgebied is dat een maximale bebouwde oppervlakte van 250m<sup>2</sup> kan worden toegestaan met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen, gebaseerd op kavels met een oppervlakte van 1000 à 2000 m<sup>2</sup>. Aangezien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een oppervlakte van ca. 5000m<sup>2</sup> kan een grotere oppervlakte dan 250 m<sup>2</sup> aanvaardbaar zijn. De gemeente hanteert weliswaar een norm van een maximale bebouwde oppervlakte van 250m<sup>2</sup> per 5000m<sup>2</sup>, doch in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevinden zich verscheidene percelen waarop deze norm eveneens werd overschreden. Recent plaatsbezoek heeft aangetoond dat de omgeving gekenmerkt wordt door een mix van gebouwen: bescheiden woningen met 1 bouwlaag en schuin dak en ruime eengezinswoningen waarvan het aantal bouwlagen varieert tussen twee en drie bouwlagen.*

#### Afstand tot perceelsgrens:

*In woonparkgebied wordt voor grote percelen zonder vrije inplanting van het hoofdgebouw een afstand tot de perceelsgrens van minimum 6m opgelegd. De aanvraag voldoet aan deze norm.*

#### Bouwbreedte:

*Volgens de algemeen geldende normen is op een perceel breder dan 40m, een bouwbreedte toegestaan van maximum de helft van de perceelsbreedte ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.*

*Het betreffend perceel bezit een breedte van 63m, waardoor een bouwbreedte van 31,5m toegelaten is. Voorliggende aanvraag voorziet in een bouwbreedte van 35,51m, wat principieel in strijd is met de voormelde norm.*

*De stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2003 heeft betrekking op een uitbreiding van de oorspronkelijke woning waarbij een bouwbreedte van 33,96m wordt aangegeven op de plannen. Deze bouwbreedte is eveneens niet in overeenstemming met de algemene norm.*

*In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn bovendien verscheidene gebouwen eveneens niet in overeenstemming met voormelde norm.*

#### Kroonlijsthoogte:

*De aanvraag betreft het uitbreiden van een woning met enerzijds een gelijkvloerse uitbreiding met een autobergplaats en berging en anderzijds een uitbreiding van het hoofdgebouw in de hoogte met 2 slaapkamers, een badkamer en een berging.*

*De uitbreiding in de hoogte voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,85m voor het hoofdgebouw en 4,54m hoogte voor de garage. De algemeen geldende normen stellen een kroonlijsthoogte van 7m voorop voor hoofdgebouwen en 3m voor bijgebouwen.*

*Door de uitbreiding worden in feite twee extra bouwlagen voor het hoofdgebouw gecreëerd tot drie bouwlagen en één voor het bijgebouw tot twee bouwlagen. Dergelijke aanzienlijke vermeerdering van het aantal bouwlagen is strijdig met de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen in woonparkgebied.*

*Er dient evenwel te worden vastgesteld dat er in de ruime omgeving woningen zijn waar eveneens drie bouwlagen voorkomen,*

*Gelet op voorgaande beoordeling dient te worden vastgesteld dat de vele afwijkingen, soms beperkt, soms met een grotere impact, ten opzichte van de aanvaardbare normen in woonparkgebied er voor zorgen dat voor voorliggende aanvraag een cumulatieve optreedt aan overschrijdingen, zowel op het vlak van de bebouwde oppervlakte als de bouwhoogte en de breedte. Dergelijke combinatie van afwijkingen is niet meer beperkt te noemen en resulteert in een onaanvaardbare overschrijding van de vit terrein index. Er treedt met het gevraagde een maximalisatie op van het bouwvolume en dit doet afbreuk aan het groene karakter van het woonparkgebied.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door grootschalige percelen waarop een diverse bebouwing aanwezig is. Aan de overzijde van het gevraagde is een gebouw aanwezig met bescheiden uitbouw in de hoogte., Het aandeel bebouwing ten opzichte van het perceel is beperkt te noemen. De inpassing in het groene karakter primeert op deze locatie. Rechts van de woning is eveneens een kleinschaligere woning dan voorliggende aanvraag aanwezig. Die woning is bovendien bescheidener van aard en is van aan de straatkant volledig ondergeschikt aan het groene karakter van dit woongebied. Verderop in de onmiddellijke omgeving is er een diversiteit aan woningen aanwezig. Het algemeen karakter in deze omgeving is dat het groene van de omgeving primeert.*

*Zoals eerder werd geoordeeld kan in woonparkzone een dergelijke uitbreiding, gezien het groene karakter van deze zones, niet worden aanvaard. Woonparken zijn immers gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De aanzienlijke uitbreiding van de woning betekent een verstoring van het woonparkkarakter en is bijgevolg niet inpasbaar in de omgeving.*

*In ondergeschikte orde dient te worden vastgesteld dat de aanvrager in het kader van een lopende procedure bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen heeft aangegeven dat zij een gedeelte van de geplande uitbreiding wenste te verhuren aan een vennootschap als kantoor. Dit wijst er eens te meer op dat de geplande uitbreiding de louter residentiële behoefte te buiten gaat. Het is principieel niet aanvaardbaar dat residenties worden opgesplitst voor het aanwenden van niet-residentiële functies.*

**Conclusie m.b.t. de opportuniteit: De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.**

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De procespartijen wijzen er nog op dat er bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen een burgerlijke procedure hangende is waarin de verzoekende partij een schadevergoeding vordert van de verwerende partij en van de gemeente Kapellen.

#### **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 VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Derde en vierde middel**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, de hoorplicht en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij stelt dat zij geen kennis kreeg van een advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dat dateert van na het vernietigingsarrest van de Raad van State van 24 februari 2011.

Volgens de verzoekende partij wordt de inhoud van dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenmin vermeld in de bestreden herstelbeslissing.

De verzoekende partij wijst op het gunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2008 en het ongunstig advies van 3 juli 2008 dat heeft geleid tot de door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde beslissing van 3 juli 2008.

Bovendien is de verzoekende partij, niettegenstaande zij dit wel schriftelijk had gevraagd in haar administratief beroepsverzoekschrift, niet (opnieuw) gehoord.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar na het vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, wel degelijk een nieuw verslag heeft opgesteld waarvan de overwegingen volledig gelijklopend zijn met de bestreden beslissing.

De verwerende partij erkent dat dit verslag niet aan de verzoekende partij meegedeeld is, maar stelt dat dit alleen te wijten is aan een administratieve vergissing.

Er moest volgens haar geen nieuwe hoorzitting georganiseerd worden, te meer omdat het vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, gebaseerd is op een schending van de motiveringsplicht.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat uit rechtspraak van de Raad volgt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vóór de hoorzitting aan de partijen moet worden meegedeeld.

De hoorplicht geeft de betrokkenen desgevallend de mogelijkheid opmerkingen te formuleren in de hoop toch nog een andersluidende beslissing te bekomen.

De verzoekende partij benadrukt dat zij niet alleen geen kennis had van het nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dat er zelfs geen nieuwe hoorzitting georganiseerd is.

4.

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij nog een bijkomend, nieuw “ambtshalve in te roepen middel” in.

In dit vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 § 1 VCRO en artikel 4.8.9 VCRO.

De verzoekende partij wijst er op dat het nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 december 2012 pas op 28 augustus 2013, hangende de procedure bij de Raad, aan haar meegedeeld is.

Aangezien dit verslag niet betrokken werd bij de hoorzitting en de verzoekende partij hierop dus niet kon repliceren, heeft de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, onder meer de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk en onzorgvuldig beoordeeld.

Omdat dergelijk middel de openbare orde raakt, meent de verzoekende partij dat dit ambtshalve moet worden opgeworpen.

5.

In haar aanvullende nota meent de verwerende partij dat uit artikel 4.7.23 VCRO niet volgt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet bezorgd worden aan de betrokken partijen, maar dat de partijen dit kunnen opvragen in het kader van het decreet ‘openbaarheid van bestuur’.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing bijna woordelijk een kopie is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens haar heeft de verzoekende partij dan ook geen belang bij dit middel.

De verzoekende partij heeft, volgens de verwerende partij, kennis van alle gegevens, zodat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen elementen bevat die niet door haar gekend konden zijn.

De verwerende partij wijst er op dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, als de verwerende partij in de bestreden beslissing, concludeert dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming en met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij gehoord werd op 22 januari 2008 en nadien (dus na het arrest van de Raad van State) niet opnieuw gevraagd heeft om gehoord te worden.

De administratieve procedure moet, volgens de verwerende partij, na een vernietigingsarrest hernomen worden vanaf de begane onregelmatigheid.

De verwerende partij wijst er op dat het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, geen betrekking had op de hoorplicht.

6.

De verzoekende partij herhaalt in haar aanvullende nota de inhoud van haar wederantwoordnota.

Met betrekking tot het vierde middel benadrukt zij dat zij pas op 28 augustus 2013 op de hoogte gebracht is van het nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt dat een nieuwe hoorzitting moest worden georganiseerd omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep en de rechtsgevolgen van het vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Zij benadrukt dat de verwerende partij rekening moest houden met alle gegevens van de zaak, inclusief eventuele opmerkingen tijdens de hoorzitting op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De loutere omstandigheid dat de bewoordingen van dit verslag gelijkkluidend zijn aan de bestreden beslissing, is hierbij, volgens de verzoekende partij, irrelevant.

De verzoekende partij stelt dat dit vierde middel krachtens artikel 4.8.9 VCRO ambtshalve kan worden ingeroepen.

Zij meent een middel ontvankelijk te kunnen aanvoeren na de indiening van het inleidend verzoekschrift, als dat middel steunt op gegevens die zij niet kende, noch kon kennen op het ogenblik van de indiening van het verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar inleidend verzoekschrift stelt de verzoekende partij in haar derde middel onder meer dat er, na het vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, geen nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgesteld is.

Aansluitend hierbij, heeft de verzoekende partij in haar wederantwoordnota het verzoekschrift uitgebreid met een '*vierde ambtshalve in te roepen middel*' inzake het niet tijdig aan de verzoekende partij bezorgen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 december 2012.

Los van de vraag of het nieuwe, vierde middel de openbare orde aanbelangt, oordeelt de Raad dat, om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren, alle middelen, ook deze die de openbare orde aanbelangen, in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is gekomen. In dat geval moet het betrokken middel in het eerst mogelijke, in de procedureregeling voorziene processtuk worden opgeworpen.

De verwerende partij betwist niet dat de verzoekende partij de verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgevraagd heeft voor de indiening van haar verzoekschrift.

Met een e-mailbericht van 16 april 2013 heeft de verwerende partij de verslagen van 24 januari 2008 en van 3 juli 2008 aan de verzoekende partij bezorgd, maar dus niet het verslag van 20 december 2012.



De Raad oordeelt dat de grondslag van het nieuwe, vierde middel, namelijk het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 december 2012, pas later aan het licht gekomen is.

Uit het dossier blijkt immers dat de verwerende partij dit document pas op 28 augustus 2013, hangende deze procedure bij de Raad, aan de verzoekende partij bezorgd heeft.

De verzoekende partij kon op het ogenblik van de indiening van haar verzoekschrift dan ook geen kennis hebben van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 december 2012.

De verzoekende partij kan het nieuwe, vierde middel dan ook ontvankelijk opwerpen in haar wederantwoordnota.

De verwerende partij heeft met een aanvullende nota een standpunt ingenomen over dit vierde middel, zodat de rechten van verdediging afdoende gevrijwaard zijn.

Het vierde middel is ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert onder meer de schending aan van artikel 4.7.22 en artikel 4.7.23 VCRO.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid van de VCRO dienen beroepsdossiers, die bij de deputatie werden betekend (in de betekenis van ingediend) vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, behandeld te worden overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van deze beslissingen worden daarentegen geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO.

Het bij de verwerende partij aanhangig gemaakt administratief beroep werd ingesteld op 8 augustus 2007 en dus vóór 1 september 2009. De door de verwerende partij na het vernietigingsarrest van de Raad van State genomen herstelbeslissing dateert van 20 december 2012. De beslissing van de verwerende partij werd aldus genomen ná 1 september 2009 zodat, overeenkomstig artikel 7.5.8, §2, tweede lid van de VCRO, de aanvraag diende behandeld te worden *“overeenkomstig de **procedureregelen** die golden voorafgaand aan die datum”*.

Aangezien de gemeente Kapellen op het tijdstip waarop de bestreden beslissing genomen werd, reeds ‘ontvoegd’ was krachtens artikel 193 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO), zijn de procedureregels van dat decreet van toepassing op de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

3.

De procedureregels met betrekking tot het administratief beroep zijn vervat in artikel 115 tot en met 126 DRO.

Zowel artikel 4.7.22 VCRO als artikel 121, §1 DRO voorziet in de opmaak van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad verstaat de ingeroepen schending van artikel 4.7.22 VCRO als een schending van artikel 121 DRO.

De door de verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 4.7.23 VCRO moet begrepen worden als een schending van artikel 120 DRO. Zowel op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO als

op grond van artikel 120 DRO kunnen de betrokken partijen, waaronder de indiener(s) van het beroep, vragen om te worden gehoord, alvorens de deputatie een beslissing neemt over het ingestelde beroep.

Dit hoorrecht houdt onder meer in dat diegene die vraagt om te worden gehoord op nuttige wijze, namelijk zorgvuldig voorbereid en met kennis van zaken, zijn zienswijze moet kunnen brengen.

Het horen van de betrokken partijen draagt bij tot een zorgvuldige voorbereiding van de beroepsbeslissing van de deputatie.

4.

De verzoekende partij heeft op 8 augustus 2007 gevraagd om gehoord te worden in het kader van haar administratief beroep en de verwerende partij heeft de verzoekende partij gehoord op 22 januari 2008.

De verwerende partij heeft haar beslissing van 31 januari 2008 ingetrokken en op 3 juli 2008 een nieuwe beslissing genomen.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, deze beslissing van de verwerende partij vernietigd bij arrest van 24 februari 2011 en dit omwille van een interne tegenstrijdigheid tussen de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening. De overwegingen van de verwerende partij in deze vernietigde beslissing, die de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, in dit arrest ondeugdelijk beoordeelt, steunen op en zijn gelijklopend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 juli 2008.

De administratieve beroepsprocedure moest na de vernietiging worden hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna de betrokken partijen, na inzage van dit verslag, opnieuw moesten worden gehoord.

Uit het administratief dossier blijkt dat er na het vernietigingsarrest van de Raad van State van 24 februari 2011, een nieuw verslag werd opgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alvorens de verwerende partij de bestreden beslissing van 20 december 2012 heeft genomen.

De verwerende partij betwist niet dat zij dit verslag niet aan de verzoekende partij heeft bezorgd, noch dat zij de verzoekende partij hierover opnieuw heeft gehoord, alhoewel haar dat wel was gevraagd.

De Raad stelt vast dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt geconcludeerd dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming en de aanvraag niet kan worden aanvaard "uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening". De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar andere middelen de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening tracht aan te tonen.

De verzoekende partij toont afdoende aan dat zij de mogelijkheid moest krijgen om, in het kader van de heroverweging door de verwerende partij, een standpunt in te nemen over het vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

De verwerende partij maakt niet aannemelijk waarom zij na het vernietigingsarrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, geen nieuwe hoorzitting moest organiseren.

5.

Anders dan de verwerende partij stelt, oordeelt de Raad dat het niet zeker is dat een hoorzitting niets zou veranderen aan de beoordeling van de verwerende partij over de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming en een goede ruimtelijke ordening.

Ook al neemt de verwerende partij uiteindelijk een beslissing die quasi gelijklopend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, belet dit niet dat de verwerende partij zorgvuldig moet handelen. Zij kon pas beslissen na een zorgvuldig onderzoek van de zaak, rekening houdend met alle relevante feiten en gegevens, en dus ook met het standpunt van de verzoekende partij.

Het derde en vierde middel zijn dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

**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 20 december 2012, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de uitbreiding van de woning en het rooien van bomen op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Roerdomplei 16 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie K, nummer 7/2V4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

## Eddy STORMS