

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0600
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0512/A/0492

Verzoekende partij	mevrouw Anne DELFOSSE vertegenwoordigd door advocaat Sven BOULLART met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 419
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Tom VERSTRAETEN vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 17 oktober 2014 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het uitbreiden van lot 4 van verkaveling V090 met naastliggend perceel op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Vauxelles 13, met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie K, perceelnummers 586F, 586G, 587E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 13 juli 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2016.

Advocaat Sven BOULLART voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Ruben VANSTEENKISTE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij dient op 2 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning voor “het uitbreiden van lot 4 van verkaveling V090 met naastliggend perceel” op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Vauxelles 13, met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie K, perceelnummers 586F, 586G, 587E.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2014 tot en met 20 augustus 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het betreft het wijzigen van de verkaveling V090 met 5 loten, verleend door het college op 3/2/1966 aan de heren Leon en Philippe Lippens, heden gekend als Vauxelles. Het betreft het uitbreiden van lot 4 van de verkaveling met het naastliggend perceel met een oppervlakte 656m², gelegen in woongebied volgens Gewestplan Brugge Oostkust. De aanvrager wenst dat de voorschriften van het vigerend verkavelingsplan ook van toepassing worden op het toegevoegd gedeelte

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het toe te voegen gedeelte is gelegen in een woongebied volgens het Gewestplan Brugge-Oostkust. De wijziging is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 17/10/2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het bij lot 4 te voegen deel grond (waar het zwembad gesitueerd is) is de voormalige achtertuin van Graafjanshove 16. Aanvrager verkocht deze woning (zonder zwembad, dat hij zelf behield, aansluitend op zijn nieuwe woning bezijden) aan beroeper.

Beroeper stelt dat bij middel van een notariële akte van 15.12.97 voor het woonerf Graafjanshove bepaald werd:

‘teneinde het woonerf harmonieus en homogeen te houden en het residentieel karakter ervan te vrijwaren, verklaren de comparanten hierbij de percelen met volgende erfdienstbaarheden te bezwaren, zodanig elk perceel tevens heersend en lijdend erf is’

5. Verbod tuinhuisjes te plaatsen

11. Verbod was te bleken of te drogen in de tuinen

Volgens beroeper heeft aanvrager in strijd met deze erfdienstbaarheden een zwembad-met-summerhouse-en-sauna gebouwd. Het is evenwel zo dat de tuin (waar het zwembad vergund werd) geen deel uitmaakt van het woonerf, dit wordt door huidige aanvrager aangegeven door toevoeging van de aankoopakte van huidige aanvrager dd 03.11.98 waar de notaris onderscheid maakte tussen het perceel voor en de weide achter.

Verondersteld kan worden dat de bouw van het zwembad gebeurde voor de verkoop van de woning aan beroeper in 2012 (de vergunning van het zwembad dateert van 2000).

Beroeper geeft tevens aan, als eigenaar van Graafjanshove 15, geluidshinder te ondervinden, de hele dag en diep in de nacht. Dit wordt besproken bij het deeltje ruimtelijke beoordeling.

Aanvrager stelt dat de constructies vergund werden in 2000, het betreft volgens hem dus geen regularisatie. In een toelichtingsnota van aanvrager dd 21.01.15 (na indienen bouwberoep door derde) wordt gesteld dat op 02.06.00 (toen de tuin dus nog bij de woning op lot 18 van het woonerf hoorde) een vergunning werd verleend voor een zwembad en een technische ruimte, volgens aanvrager rechtmatig vergund. De plannen werden evenwel niet toegevoegd aan het dossier, het gaat in de vergunningstekst bovendien slechts om een technische ruimte, niet om een sauna (zoals door beroeper gesteld). Op een foto in de toelichtingsnota wordt wel aangegeven ‘vergund zwembad’.

Als de aanvraag tot wijziging enkel strekt tot een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften, dan is het opmaken van plannen niet verplicht. Het betreft in deze evenwel een uitbreiding van de verkaveling. Plannen zijn in feite verplicht. Het bij de aanvraag gevoegde plan verwijst niet naar de aanvraag (titel, aanvrager, datum) en bevat een aantal gegevens.

Het ‘verkavelingsplan wijziging’ is in feite een plan getiteld ‘aanduiding grens woon-agrarisch gebied’ opgesteld door een topograaf, het betreft een opmetingsplan. Op dit plan worden bijvoorbeeld geen gegevens aanvrager, bestaande gebouwen of aanduiding foto’s toegevoegd.

Het besluit van de Vlaamse Regering inzake dossiersamenstelling geeft in art. 5. aan dat wanneer de aanvraag een wijziging van de verkavelingsvergunning inhoudt, het dossier van de aanvraag tot wijziging, wil het als volledig worden beschouwd, de in de artikelen 3 en 4 vermelde stukken moet bevatten.

Volgende stukken zijn bijgevolg, naast bovenvernoemd plan, verplicht:

5° een omgevingsplan op schaal 1 : 2.500 of groter met voorstelling van de bestaande toestand, met ten minste :

b) de weergave van de onmiddellijke omgeving van het goed, met aanduiding van de percelen, de inplanting van de bestaande bebouwing, type en functie van de aanwezige constructies en de vermelding van het gebruik van de percelen;

i) de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;

6° een omgevingsplan op dezelfde schaal als het plan bedoeld in 5° met voorstelling van de nieuwe toestand, met ten minste :

a) alle aanduidingen zoals hierboven omschreven betreffende de omringende bestaande toestand;

7° een verkavelingsontwerp, op schaal 1 : 500 of groter waarop ten minste is aangegeven :

f) aanduiding van de te behouden constructies, belangrijke vegetatie, grachten beken en waterlopen, erfdienstbaarheden en dergelijke;

k) de inplanting van de geplande nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteitscabine of andere voorzieningen en/of gebouwtjes;

l) alle andere, grafisch relevante bepalingen betreffende de gebouwen of de inrichting van de ruimte;

m) als de verkaveling voorziet in een fasering, de grafische afbakening van de verschillende fases en de aanduiding van de werken die per fase moeten uitgevoerd worden, zoals wegen, nutsvoorzieningen en andere werken voor het bouwrijp maken van de kavels;

9° minstens 12 verschillende, genummerde relevante foto's waarvan minstens 6 van het goed zelf en minstens 6 van de onmiddellijke omgeving van het goed. Als de verkaveling betrekking heeft op 15 kavels of minder, dan volstaan 3 foto's van het goed zelf en 3 foto's van de onmiddellijke omgeving van het goed;

Besloten kan worden dat de situatie omtrent hetgeen vergund is en wat niet, onduidelijk is, op de plannen worden geen constructies aangegeven, foto's ontbreken, het plan vertoont tekortkomingen, de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen inzake dossiersamenstelling.

Omdat aanvrager aangeeft dat alle constructies vergund zijn, is het ook niet meteen duidelijk waarom de voorschriften gewijzigd moeten worden. Aanvrager is niet duidelijk in zijn bedoelingen.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals gesteld geeft aanvrager aan dat alle constructies vergund zijn (het is niet mogelijk dit te controleren zonder plannen bestaande en vergunde toestand), het is dan ook niet meteen duidelijk waarom de voorschriften gewijzigd moeten worden. Aanvrager is niet duidelijk in zijn bedoelingen.

Hoogstens één vrijstaand nutgebouw per kavel mag toegelaten worden indien het wegens zijn functie niet in het hoofdgebouw kan ondergebracht worden. Het dient in dezelfde materialen en stijl van het hoofdgebouw opgericht te worden op 5m van de perceelsgrens.

De oppervlakte bedraagt maximum 35m², de kroonlijsthoogte maximum 3m.



3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er kunnen constructies eigen aan de tuin (bv zwembad, poolhouse) opgericht worden. Deze constructies moeten altijd op meer dan 2m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Verondersteld kan worden dat de aanleg van het zwembad gebeurde voor de verkoop van de woning aan beroeper in 2012 (de vergunning van het zwembad dateert van 2000). Enerzijds was beroeper dus op de hoogte van de situatie bij aankoop van de woning, anderzijds kon hij op dat moment een behoorlijke erfscheiding verwachten, en kon hij het gebruik van het zwembad misschien niet volledig inschatten op dat moment. Burenhinder is overigens een probleem tussen burgers, eerder dan van ruimtelijke ordening.

Beroeper geeft aan, als eigenaar van Graafjanshove 15, geluidshinder te ondervinden, de hele dag en diep in de nacht. Gezien de kleine tuin van beroeper kan dit bezwaar begrepen worden.

Bovenstaande wijziging van de voorschriften wordt voorgesteld. De wijziging maakt het mogelijk voor aanvrager om een zwembad en poolhouse, of een verharding op te richten tot op 2m afstand van de tuin van beroeper. Ruimtelijk ware het beter een groene zone aan te leggen, gezien de kleine tuin van beroeper die daar in feite zelf niet veel plaats voor heeft. Omdat aanvrager aangeeft dat drie meter mogelijk is, kan een groene aanleg (struiken) voorzien worden aan de zijde van de tuin van beroeper. Dit kan een compromis vormen, waarbij het geluid voor beroeper enigszins gebufferd wordt, en aanvrager mogelijkheden heeft om zijn perceel verder te bebouwen. Dit zou de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar kunnen maken.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Een bijsturing kan gebeuren door een groenzone van 3m, met struiken, te voorzien aan de zijde van de tuin van de beroeper.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Knokke-Heist, in Vauxelles 13. Het betreft een residentiële omgeving, met een verkaveling met 5 loten rondom een pijpekop.

Deze verkaveling werd volledig bebouwd. De wijziging betreft lot 4 van de verkaveling V090.

Boven (ten noorden van) het huidige perceel komt een woonerf voor, genaamd 'Woonerf Graaf Jan's Hove Knokke-Heist'.

In eerste aanleg wordt gesteld dat de aanvraag het uitbreiden van lot 4 van de verkaveling V090 tot doel heeft. Op het deel dat toegevoegd wordt aan lot 4 komt momenteel een zwembad voor, alsook volgens beroeper een sauna. Aanvrager wenst nu het deel grond waar het zwembad-met-summerhouse-en-sauna gebouwd werd aan de verkaveling toevoegen, en deze constructie ook juridisch mogelijk maken middels een aanpassing van de voorschriften.

De historiek is merkwaardig in die zin dat het huis van beroeper vroeger het huis was van aanvrager, die het verkocht, maar het bijhorende zwembad in de tuin voor zich hield.

15.12.97 Woonerf (akte) – met verbod tuinhuisjes te plaatsen
 03.11.98 Akte door notaris Vanden Bussche (onderscheid woning-weide)
 Aanvrager koopt Graaf Janshove 16
 16.11.00 CBS verleent vergunning voor een zwembad en een technische ruimte
 2012 Aanvrager koopt lot 4 van VK Vauxelles – V090
 Hoogstens 1 nutsgebouw op 5m indien functie niet in woning kan
 2012 Aanvrager verkoopt Graaf Janshove 16 maar houdt tuin-zwembad voor zich
 Verondersteld kan worden dat het zwembad gerealiseerd werd voor beroeper de woning van
 aanvrager aankocht. Hij was dus vermoedelijk op de hoogte van de situatie.

Het aanvraagdossier is niet duidelijk voor wat betreft de constructies op het deel perceel dat bij lot 4 van de verkaveling gevoegd zou worden. Hierdoor is het niet mogelijk de problematiek in te schatten, en te verifiëren in welke mate het zwembad vergund is.

Volgens beroeper heeft aanvrager in strijd met deze erfdienstbaarheden een zwembad-met-summerhouse-en-sauna gebouwd. Het is evenwel zo dat de tuin (waar het zwembad vergund werd) geen deel uitmaakt van het woonerf.

Aanvrager stelt dat de constructies vergund werden in 2000. De plannen werden evenwel niet toegevoegd aan het dossier, het gaat in de vergunningstekst bovendien slechts om een technische ruimte, niet om een sauna (zoals door beroeper gesteld). Op een foto in de toelichtingsnota wordt wel aangegeven 'vergund zwembad'.

De situatie omtrent hetgeen vergund is en wat niet is onduidelijk, op de plannen worden geen constructies aangegeven, foto's ontbreken, het plan vertoont tekortkomingen, de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen inzake dossiersamenstelling.

Omdat aanvrager aangeeft dat alle constructies vergund zijn, is het ook niet meteen duidelijk waarom de voorschriften gewijzigd moeten worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er kunnen constructies eigen aan de tuin (bv zwembad, poolhouse) opgericht worden. Deze constructies moeten altijd op meer dan 2m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Enerzijds was beroeper op de hoogte van de situatie bij aankoop van de woning, anderzijds kon hij op dat moment een behoorlijke erfscheiding verwachten, en kon hij het gebruik van het zwembad misschien niet volledig inschatten op dat moment. Beroeper geeft aan, als eigenaar van Graafjanshove 15, geluidshinder te ondervinden, de hele dag en diep in de nacht. Gezien de kleine tuin van beroeper kan dit bezwaar begrepen worden.

Omdat aanvrager aangeeft dat drie meter mogelijk is, kan een groene aanleg (struiken) voorzien worden aan de zijde van de tuin van beroeper. Dit kan een compromis vormen, waarbij het geluid voor beroeper enigszins gebufferd wordt, en aanvrager mogelijkheden heeft om zijn perceel verder te bebouwen. Dit zou de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar kunnen maken.

Het dossier is onvolledig, zoals boven gesteld. Een bijsturing kan gebeuren door een groenzone van 3m, met struiken, te voorzien aan de zijde van de tuin van de beroeper.

De dienst stelt voor om het beroep om die reden gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren. Een verbeterde aanvraag in eerste aanleg is aangewezen.

...

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 maart 2015 ontvankelijk en deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan. De verwerende partij beslist:

“...
5A

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had de aanvraag als volgt omschreven:

...

In eerste instantie dient opgemerkt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar er verkeerdelijk vanuit gaat dat beroeper woont in Graaf Janshove 16, hetwelk hij zou aangekocht hebben van aanvrager. De beroeper woont echter in de naastliggende woning Graaf Janshove 15.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wees op een aantal onduidelijkheden in het dossier. In antwoord hierop heeft aanvrager op de hoorzitting een stukkenbundel overgemaakt met de vergunning van het zwembad en verduidelijkende foto's en plan. Deze stukken kunnen toegevoegd worden aan het dossier gelet op het feit dat hiermee geen wijzigingen worden toegebracht aan het voorwerp van de aanvraag. Het betreft louter verduidelijkingen en bijkomende info, die de gegevens van het dossier zelf versterken. Er wordt hiermee op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de rechten van derden, het openbaar onderzoek wordt niet geschonden.

Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waarop wel een beperkte wijziging werd aangebracht inzake groenbuffer. Deze wijziging is er gekomen, deels op suggestie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en in hoofdzaak om tegemoet te komen aan een aantal bemerkingen van de beroeper. Dergelijke aanpassing is mogelijk in graad van beroep en zonder nieuw openbaar onderzoek. Dit werd ook al aanvaard door de Raad voor Vergunningsbetwistingen met een arrest d.d. 26/08/2014.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar overwoog verder als volgt:

...

Zoals hierboven reeds aangegeven ging de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar er verkeerdelijk vanuit dat beroeper woont in Graaf Janshove 16 (voormalig eigendom van aanvrager), terwijl deze werkelijk woont in Graaf Janshove 15.

Wat betreft de opgemerkte onduidelijkheden, kan ook verwezen worden naar wat hierboven reeds gesteld werd. Aanvrager heeft de nodige verduidelijkende stukken bezorgd, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zonder dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de rechten van derden. Het voorwerp van de aanvraag wordt niet aangepast, het betreft louter verduidelijkingen en aanvullende informatie.

Verder maakte de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volgende bedenking:

“Omdat aanvrager aangeeft dat alle constructies vergund zijn, is het ook niet meteen duidelijk waarom de voorschriften gewijzigd moeten worden. Aanvrager is niet duidelijk in zijn bedoelingen.”

Op de hoorzitting benadrukt aanvrager dat hij geen andere bedoelingen heeft dan in het aanvraagdossier aangegeven. Het is inderdaad zo dat de constructies al vergund zijn. Men wel louter de mogelijkheid creëren om het poolhouse te verplaatsen tussen de woning en het zwembad. In de huidige verkaveling ligt daar nu een groenzone.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar maakte volgende afwegingen:

...

Bovengenoemde opmerkingen zijn grotendeels te relateren aan het verkeerde uitgangspunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Dit werd op de hoorzitting rechtgezet, mede door de verduidelijkende stukken die bezorgd werden.

Wat de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betreft inzake het voorzien van een groenbuffer, stelt de aanvrager dat zij zich hier kunnen in vinden. Tijdens de hoorzitting werd een fotoreportage voorgelegd waarop de reeds aanwezige groenaanplanting te zien is. Op het aangepaste plan werd uitdrukkelijk het volgende bepaald:

“Er kunnen constructies eigen aan de tuin (bv zwembad, poolhouse) opgericht worden. Deze constructies moeten altijd op minimum 5m van de perceelsgrens verwijderd blijven. Aan de noordelijke perceelsgrens wordt een groenbuffer voorzien van circa 2m. Aan de oostelijke perceelsgrens wordt een groenbuffer voorzien van circa 2m over een diepte van 25m te rekenen vanaf de noordelijke perceelsgrens.”

Deze wijziging is aanvaardbaar in graad van beroep, het betreft een tegemoetkoming aan de bezorgdheden van de beroeper en doet geen afbreuk aan het voorwerp van de aanvraag.

Deze beperkte aanpassing maakt het ontwerp passend in de omgeving en ruimtelijk aanvaardbaar.

5D CONCLUSIE

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Knokke-Heist, in Vauxelles 13. Het betreft een residentiele omgeving, met een verkaveling met 5 loten rondom een pijpekop.

Deze verkaveling werd volledig bebouwd. De wijziging betreft lot 4 van de verkaveling V090.

Boven (ten noorden van) het huidige perceel komt een woonerf voor, genaamd ‘Woonerf Graaf Jan’s Hove Knokke-Heist’.

Concreet wenst aanvrager lot 4 uit te breiden met een perceel waarop reeds een vergund zwembad en poolhouse gebouwd werd. De vergunning voor deze constructies werden tijdens de hoorzitting bezorgd ter verduidelijking van het dossier.

Aanvrager wenst de mogelijkheid open te houden om het poolhouse eventueel te verplaatsen tussen woning en zwembad, vandaar de wijziging van de voorschriften. Dit heeft geen negatieve ruimtelijke impact.

Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waarop duidelijk aangegeven staat dat de tuinconstructies op minimum 5m van de perceelsgrenzen dienen te staan en waarbij zowel aan de noordkant als aan de oostkant een groenbuffer van circa 2m voorzien wordt. Mede door deze aanpassing kan gesteld worden dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door DELFOSSE Anne, Graaf Janshove 15 te 8300 Knokke tegen de beslissing dd. 17/10/2014 van het college van burgemeester en schepenen te KNOKE-HEIST houdende vergunning aan De heer VERSTRAETEN TOM, Vauxelles 13 te 8300 Knokke-Heist, tot het uitbreiden van lot 4 van verkaverling V090 met naastliggend perceel 3de afdeling, sectie K, perceelnummer 587B, gelegen Vauxelles 13 8300 Knokke (Knokke-Heist), wordt ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens aangepast plan :

- Constructies op minimum 5m van de perceelsgrens
- Groenbuffer t.o.v. noordelijke en oostelijke grens met een breedte van circa 2m.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt hinder en nadelen te ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing doordat de bestreden beslissing niet enkel de uitbreiding van lot 4 maar ook de aangelegde constructies, zijnde zwembad en poolhouse/sauna, mogelijk maakt.

Bovendien wordt in de aanvraag slechts in een groenscherm voorzien over een lengte van 25m hetgeen volgens verzoekende partij met zich brengt dat zij geconfronteerd zal worden met inkijk in haar tuin en met aantasting van haar privacy als gevolg. Door de aanwezigheid van het zwembad en poolhouse/sauna op korte afstand van de perceelsgrens, meent de verzoekende partij bovendien geluidsoverlast te zullen lijden, zowel overdag als 's nachts.

2.

De verwerende partij stelt dat de vordering tot vernietiging onontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij. Met name merkt zij op dat voor het bewuste zwembad en

poolhouse op 16 november 2000 reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, waartegen de verzoekende partij noch een administratief noch een juridisch beroep heeft ingesteld zodat deze vergunning als definitief en onaantastbaar moet worden gezien.

De verwerende partij werpt bovendien op dat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing geen enkel voordeel oplevert voor de verzoekende partij aangezien een eventuele vernietiging geen afbreuk kan doen aan het vergund karakter van het zwembad en de poolhouse. Bovendien zouden ook de voorziene strikte stedenbouwkundige voorschriften die ook verzoekende partij ten goede komen, door een eventuele vernietiging vervallen.

3.

De tussenkomen partij betwist eveneens het belang in hoofde van de verzoekende partij. Zij beklemtoont dat de bestreden beslissing als voorwerp heeft de uitbreiding van lot 4 van de verkaveling met het naastliggende perceel, hetwelk een tuin is gelegen in woongebied waarin een zwembad en poolhouse zijn gelegen. Het zwembad en de poolhouse werden reeds in 2000 vergund, en maken geen deel uit van de bestreden beslissing. Ook de groenbuffer aan de oostelijke perceelsgrens is reeds 15 jaar aanwezig en in 2012 werd eveneens aan de noordelijke perceelsgrens een groenbuffer aangeplant.

De tussenkomen partij merkt voorts op dat de verzoekende partij rond 2005 is komen wonen in Graaf Janshove 15 toen het zwembad en de groenbuffer reeds aanwezig waren en zij ook weet had van de aanwezigheid van het zwembad in de tuin. De bestreden beslissing wijzigt niets aan de toestand die reeds in 2000 bestond zodat er van vermeende inkijk of privacyhinder geen sprake is. De tussenkomen partij merkt eveneens op dat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing geen enkel voordeel oplevert voor de verzoekende partij.

4.

In haar wederantwoordnota zet de verzoekende partij uiteen dat de bestreden verkavelingsvergunning een rechtsgrond biedt voor toekomstige vergunningen op de verkavelde terreinen en dat deze inrichting van de verkaveling voor haar nadelen kan veroorzaken onder meer doordat de stedenbouwkundige voorschriften ook andere constructies toelaten of meer dan één zwembad of poolhouse mogelijk maken.

Wat betreft het aanwezige zwembad en de poolhouse, meent de verzoekende partij dat deze deel uitmaken van de bestaande elementen in het licht waarvan de bestreden vergunningsaanvraag moest worden beoordeeld, en waarbij de vergunde status ervan op zich irrelevant is ter beoordeling van de aanvraag. Het aanwezige groenscherm maakte overigens geen deel uit van de destijds verleende stedenbouwkundige vergunning voor het zwembad en de poolhouse. De verzoekende partij merkt tevens op dat het er derhalve niet toe doet wanneer zij haar pand is komen bewonen.

De verzoekende partij stelt bovendien dat het geenszins is vereist dat zij uitdrukkelijk uiteenzet welk voordeel zij al dan niet zou halen uit een gebeurlijke vernietiging, al volgt dit voordeel ten andere uit het niet intreden van de aangegeven nadelen. Een eventuele vernietiging zou daarenboven met zich brengen dat de verwerende partij, op basis van een nieuw onderzoek, een nieuwe beslissing dient te nemen die voor de verzoekende partij voordeliger kan uitvallen.

Nog volgens de verzoekende partij bevindt het achterste perceel zich vooral op de plaats waar in de aangepaste en thans vergunde plannen geen groenscherm wordt voorzien zodat er aldus wel degelijk sprake is van inkijk op de tuinstrook van de verzoekende partij. Zij merkt in dat verband op dat de bestaande groenbuffer geenszins gelijkgesteld kan worden met de voorziene groenbuffer in de bestreden beslissing omdat aldaar wordt voorzien in een groenbuffer met een breedte van 2 meter terwijl de bestaande taxushaag maar een breedte heeft van 30 à 40 cm.

5.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste nota haar argumentatie en voegt hieraan toe dat de mogelijkheid om later nog een tweede zwembad of poolhouse op te richten een louter hypothetische veronderstelling is, dat er nooit klachten van andere burens over het gebruik van het zwembad en de poolhouse zijn gekomen en dat het betreffende achterste gedeelte van de tuin met betrekking waartoe de verzoekende partij privacyhinder inroept, in werkelijkheid nooit als tuin wordt gebruikt en nooit zal worden gebruikt aangezien het een 'kleine spie' betreft waarvan het onduidelijk is welke 'tuinbeleving' de verzoekende partij er zou kunnen hebben. Bovendien merkt de tussenkomende partij op dat als er op dit gedeelte van de tuin al inkijk zou zijn, dat die dan veeleer afkomstig zou zijn van de andere omliggende percelen, met name Vauxelles 15 en Graaf Jan's Hove 14. De groenbuffer en de aangevoerde privacyhinder zou daarenboven voordien ook nooit ter sprake zijn gebracht en pas nu naar aanleiding van de bestreden beslissing door de verzoekende partij als argument worden aangegrepen.

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, beroep instellen bij de Raad. De verzoekende partij dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden. Bovendien dient de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, en moet zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven.

2.

De verzoekende partij baseert haar belang enerzijds op geluidshinder als gevolg van het gebruik van het zwembad en het poolhouse op het terrein van de tussenkomende partij en anderzijds op inkijk en privacyhinder als gevolg van het slechts over een lengte van 25 meter voorzien van een groenbuffer op de perceelsgrens tussen het perceel van de verzoekende partij en het perceel van de tussenkomende partij.

Geen van de partijen betwist dat zowel het zwembad als het poolhouse met een stedenbouwkundige vergunning van 16 november 2000 – waarvan zich een afschrift in het administratief dossier bevindt - werden vergund. De verzoekende partij betwist evenmin dat zij de betreffende stedenbouwkundige vergunning voor het zwembad en het poolhouse destijds niet heeft bestreden met een administratief of jurisdictioneel beroep.

De door verzoekende partij aangehaalde geluidshinder vloeit derhalve volledig voort uit het gebruik van het bestaande en definitief vergunde zwembad en poolhouse en vindt geen oorzaak, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks in de bestreden beslissing. De verzoekende partij geeft overigens zelf aan dat de hinder en nadelen *“geleden worden uit het bestaan van het zwembad en poolhouse/sauna en niet zozeer uit de uitbreiding van het lot 4 van verkaveling V090 (wat de aanvraag betreft die geleid heeft tot de bestreden beslissing)”*. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, volstaat dit niet als onrechtstreekse hinder en nadelen teneinde aannemelijk te maken dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang.

3.

Wat betreft de groenbuffer zet de tussenkomende partij uiteen dat, samen met het zwembad en het poolhouse, in 2000 ook al voorzien werd in een groenbuffer langs de oostelijke perceelsgrens

over een lengte van ongeveer 27 meter en dat vervolgens in 2012 ook aan de noordelijke perceelsgrens een groenbuffer werd aangelegd.

Uit de argumentatie van de verzoekende partij dat *“de thans bestaande groenbuffer geenszins gelijkgesteld kan worden met de voorziene groenbuffer uit de bestreden beslissing, nu de bestreden beslissing een breedte van 2 meter heeft opgelegd waar de thans bestaande groenbuffer slechts bestaat uit een taxushaag van 30 à 40 cm breedte”* blijkt dat de verzoekende partij niet ontkent dat in de bestaande reeds vergunde toestand een gedeelte van de perceelsgrens wel en een ander gedeelte niet wordt afgeschermd met een groenbuffer, en dat zij enkel betwist dat de reeds bestaande groenbuffer niet gelijkgesteld kan worden met de in de bestreden beslissing voorziene groenbuffer qua breedte. De verzoekende partij concretiseert haar stelling evenwel nergens door enige voorlegging van foto's of opmeting ter plaatse. De tussenkomen partij stelt daarentegen dat ook de bestaande groenbuffer een breedte heeft van ongeveer 2 meter.

De Raad stelt vast dat de tussenkomen partij de bestaande toestand illustreert met fotomateriaal, waaruit inderdaad kan afgeleid worden dat de bestaande buffer veel breder is dan de door de verzoekende partij beweerde breedte van 30 à 40 cm. De verzoekende partij geeft in haar visie bovendien de facto zelf aan dat de bestreden beslissing haar een bijkomend voordeel oplevert doordat de breedte van de groenbuffer in de bestreden beslissing vastgelegd wordt op 2 m, hetgeen een duidelijk betere, en juridisch verankerde waarborg biedt tegen eventuele geluidshinder en inkijk in vergelijking met de volgens haar veel minder brede bestaande groenbuffer. De tussenkomen partij merkt anderzijds niet onterecht op dat de bestaande vergunde toestand geen bouwbeperking noch groenbuffer oplegt, zodat de verzoekende partij niet aantoot of aannemelijk maakt welk persoonlijk voordeel de gevorderde vernietiging haar kan opleveren.

Uit het voorgaande blijkt dat voorafgaand aan de bestreden beslissing minstens een deel van de perceelsgrens niet werd afgeschermd met een groenscherm, zodat de door verzoekende partij aangevoerde hinder en nadelen ten gevolge van inkijk en privacyhinder reeds bestaande waren, bijgevolg hun oorzaak vinden in de bestaande toestand en noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de realisatie van de bestreden beslissing. De verzoekende partij toont evenmin aan of maakt zelfs maar aannemelijk dat de inkijk en privacyhinder als gevolg van de bestreden beslissing in haar nadeel gewijzigd wordt ten opzichte van de reeds bestaande toestand.

4.

De verzoekende partij wijst er op dat een verkavelingsvergunning mogelijk een rechtsgrond genereert voor aanvraag voor toekomstige stedenbouwkundige vergunningen, op grond waarvan zij stelt dat de inrichting van de verkaveling hinder en nadelen kan veroorzaken zodat zij belang heeft bij de voorliggende vordering.

Met de bestreden beslissing wordt een wijziging aan de oppervlakte van lot 4 vergund, in de zin dat dit lot een oorspronkelijke oppervlakte had van 1.911 m² en, na de toevoeging van het naastgelegen perceel, een oppervlakte verkrijgt van 2.608,60 m². Met de bestreden beslissing blijven bovendien de bestaande stedenbouwkundige voorschriften nagenoeg volledig behouden, mits de toevoeging dat aan de noordelijke perceelsgrens een groenbuffer wordt opgelegd van circa 2 meter en aan de oostelijke perceelsgrens eveneens een groenbuffer van circa 2 meter over een diepte van 25 meter te rekenen vanaf de noordelijke perceelsgrens. Met de bestreden beslissing wordt tevens een wijziging vergund in de zin dat niet langer *“hoogstens 1 vrijstaand nutsgebouw per kavel mag toegelaten worden”* maar dat onder de nieuwe voorschriften *“constructies eigen aan de tuin (bv. zwembad, poolhouse) kunnen worden opgericht.”*

De stelling van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing het mogelijk zou maken nog andere constructies op te richten dan een zwembad of poolhouse, of meer dan één zwembad of poolhouse kan niet overtuigen en is louter hypothetisch. De verzoekende partij lijkt dit af te leiden uit de formulering van de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften waar niet langer sprake is van “hoogstens 1 vrijstaand nutsgebouw”. Zij maakt evenwel niet aannemelijk dat de bestreden beslissing ook daadwerkelijk een grondslag kan bieden voor bijkomende tuinconstructies zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, noch of en in welke mate zij hiervan hinder of nadelen dreigt te ondervinden. De Raad merkt op dat een eventuele verplaatsing van het zwembad en poolhouse zou inhouden dat deze nog verder komt te liggen ten opzichte van de woning en het aansluitend eerste tuingedeelte van de verzoekende partij en bovendien op minimum 5 m van de zijdelingse perceelsgrens moet worden ingeplant. De eventuele verplaatsing van het zwembad en poolhouse is rekening houdend met de bestaande oppervlakte vergunningsplichtig.

De verzoekende partij maakt onvoldoende aannemelijk dat de bestreden beslissing de inrichting van lot 4 van de verkaveling dermate wijzigt ten opzichte van de bestaande toestand dat zij hierdoor rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen ondervindt.

De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan noch maakt zij aannemelijk dat de door haar ingeroepen hinder en nadelen rechtstreeks of onrechtstreeks hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Tom VERSTRAETEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 februari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH