

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0338
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0706-A

Verzoekende partij	mevrouw Carmen VANDEPITTE vertegenwoordigd door advocaten Donatienne RYCKBOST en Emmanuel RYCKBOST met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, E. Beernaertstraat 80
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Luc VAN MIDDELEM vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 8 november 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van verharde oppervlakte en het regulariseren van het zwembad op een perceel gelegen te 8420 Klemskerke (De Haan), Ringlaan-Zuid 137, met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 0409M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 september 2018.

Advocaten Donatienne RYCKBOST en Fitzgerald TEMMERMAN voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Katia BOUVE 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 31 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van de verharde oppervlakte en het regulariseren van het zwembad” op een perceel gelegen te De Haan, Ringlaan-Zuid 137.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Villawijk Noordhoek’ goedgekeurd op 25 september 1998, in een open en halfopen bebouwingszone.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het terrein is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust goedgekeurd bij K.B. op 26 januari 1977 gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de bestemmingsvoorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De bestemmingsvoorschriften luiden als volgt:

(...)

Het terrein is volgens het Bijzonder Plan van Aanleg 'Villawijk Noordhoek' goedgekeurd bij M.B. op 25 september 1998, gelegen in een open en halfopen bebouwingszone, waarin enkel eengezinswoningen toegelaten zijn met beperkte mogelijkheden tot het vestigen van vrije beroepen.

De gemeenschappelijke bepalingen en de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg zijn van toepassing op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het project wijkt niet af van deze bepalingen en voorschriften. De verharde oppervlakte (waartoe ook het openluchtzwembad behoort) is kleiner dan 30% van de tuinzone of het perceeldeel dat overblijft na aftrek van de bebouwde of toekomstig bebouwde perceeldelen.

Het project is aldus verenigbaar met de vigerende voorschriften.

MER-screening

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning houdt werken en handelingen in die niet voorkomen op de lijst in bijlage 1 of op de lijst in bijlage 2 van het MER-besluit. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning houdt evenmin werken en handelingen in die voorkomen op de lijst in bijlage 3 gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering op 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Het aanvraagdossier omvat geen milieueffectenrapport of project-m.e.r.-screeningsnota. Op basis van het aanvraagdossier kan worden besloten dat de geplande werken en handelingen die het voorwerp zijn van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, geen significante impact hebben op het milieu.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van het project

Het project voorziet in het heraanleggen en het uitbreiden van de verharde oppervlakte met inbegrip van het regulariseren van het openluchtwembad.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen in een residentiële buurt. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit alleenstaande eengezinswoningen.

Het (her-)aanleggen van de oprit, de parkeerplaatsen, de tuinpaden, de terrassen en het openluchtwembad is functioneel inpasbaar.

Het project zal geen impact hebben op de verkeersafwikkeling binnen het gebied.

De schaal en het ruimtegebruik staan in verhouding tot de mogelijkheden voorzien in het bijzonder plan van aanleg, die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het project heeft geen significante impact op het straatbeeld.

Uit het aanvraagdossier blijkt op geen enkele wijze dat het natuurlijk maaiveld aanmerkelijk zal worden gewijzigd.

De ruimtelijke impact is eerder beperkt. De geplande en de te regulariseren werken en handelingen die het voorwerp zijn van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

Algemene conclusie

Het project is inhoudelijk aanvaardbaar en doet geen afbreuk aan de beoogde duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, waardoor het project in aanmerking komt voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het terrein is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in artikel 4.3.5, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het terrein is niet getroffen door een rooilijn / reservatiestrook.

Uit voorgaande blijkt dat het project niet strijdig is met voornoemde decretale bepalingen, waardoor het project in aanmerking komt voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Watertoets

Het project heeft geen significante impact op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er worden dan ook geen bijzondere voorwaarden of maatregelen opgelegd. Het project is verenigbaar met de doelstellingen vervat in artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 8 november 2016 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

a) *Voor het (her-)aanleggen van het gedeelte van de oprit die gelegen is op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke toelating worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.*
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“
...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

...

Het ontwerp voorziet het uitbreiden van de verharde oppervlakte ((her-)aanleggen van de oprit, de parkeerplaatsen, de tuinpaden en terrassen) en het aanleggen van een zwembad (regularisatie).

Voorliggend beroep hangt nauw samen met een ander dossier dat momenteel in behandeling is in graad van beroep (dossier 2017/11). Dit dossier heeft betrekking op het bouwen van een poolhouse op dezelfde bouwplaats.

4B *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014.

In artikel 10 §1 van de gewestelijke verordening staat expliciet het volgende vermeld:

Art. 10. §1. Een vergunning of melding voor de bouw, herbouw of uitbreiding van een overdekte constructie of de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen kan alleen verleend worden of verricht worden voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening volgens de bepalingen van dit besluit behalve als het goed kleiner is dan 250 vierkante meter.

...

Er wordt echter geen infiltratievoorziening geplaatst. Bij de aanvraag zit ook geen formulier ter controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater.

Aangezien de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Bijgevolg is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant. Het is dan ook louter ten overvloede (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:

(...)

De aanvraag is strijdig met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Dit blijkt uit volgend voorbeeld:

In de aanvraag ontbreken heel wat afstanden tot de perceelsgrenzen. Zo kan bijvoorbeeld niet nagegaan worden wat de minimum afstand is tot de perceelsgrenzen van de parkeerplaatsen, van het zwembad en van het terras dat aangelegd wordt palend aan het poolhouse.

Dit is misleidend.

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)). Bijgevolg ontstaat er een bijkomende legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Het is dan ook enkel ten overvloede (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:

Zoals reeds werd aangehaald bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen bevat de aanvraag te weinig informatie m.b.t. de afstand tot de perceelsgrenzen. Dit is nochtans van belang voor de beoordeling van de impact van de aanvraag voor de burelen.

Uit de plannen van dossier 2017/11 blijkt dat het poolhouse (met bar) wordt ingeplant op een minimum afstand van 2,20 m t.o.v. de perceelsgrens met beroeper in de Zwaluwenlaan 8. Dit betekent dat het terras van 23 m², dat opgericht wordt aanpalend aan het poolhouse, nog dichter komt t.o.v. de perceelsgrens.

Een poolhouse met een bar en daaraan gekoppeld nog een terras, zo dicht bij de grens met beroepers, zal onaanvaardbare hinder (o.a. geluidshinder) tot gevolg hebben. Van alle mogelijke inplantingslocaties voor het poolhouse met terras werd de meest hinderlijke gekozen op zeer korte en onaanvaardbare afstand van beroepers.

Bijgevolg is de aanvraag naast de legaliteitsbelemmering ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede wordt nog het volgende aangehaald:

In een van de beroepschriften wordt het volgende vermeld:

Bovendien wordt bij herhaling gezinspeeld op de plannen van de oudste dochter des huizes om ter plaatse en in de nabije toekomst een luxe Bed & Breakfast (annex kunstgalerie) uit te baten, wat overigens de aanzienlijke afmetingen van het zwembad en het overgedimensioneerde poolhouse zou kunnen verklaren.

...

Indien het poolhouse, het zwembad en de terrassen ook door klanten van een bed & breakfast gebruikt zouden worden, zou de impact voor beroepers zelfs nog groter worden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat een bed & breakfast in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. In het BPA staat het volgende m.b.t. de bestemming:

1.2. Bestemmingsomschrijving : zone voor open of halfopen bebouwing.

Er worden enkel ééngezinswoningen toegelaten.

...

Hoofdbestemming : woongelegenheid ééngezinswoning

...

Nevenbestemming :

Enkel vrije beroepen, geen handel en horeca toegelaten . Uitzondering wordt gemaakt voor de bestaande vergunde functies.

...

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het uitbreiden van de verharde oppervlakte ((her-)aanleggen van de oprit, de parkeerplaatsen, de tuinpaden en terrassen) en het aanleggen van een zwembad (regularisatie).

Voorliggend dossier hangt nauw samen met een ander dossier dat momenteel in behandeling is in graad van beroep (dossier 2017/11). Dit dossier heeft betrekking op het bouwen van een poolhouse op dezelfde bouwplaats.

(...)

Aangezien de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Bijgevolg is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant. Het is dan ook louter ten overvloede (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:

De aanvraag is strijdig met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

(...)

Bijgevolg ontstaat er een bijkomende legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Het is dan ook enkel ten overvloede (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:

Zoals reeds werd aangehaald bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen bevat de aanvraag te weinig informatie m.b.t. de afstand tot de perceelsgrenzen. Dit is nochtans van belang voor de beoordeling van de impact van de aanvraag voor de bureu.

Uit de plannen van dossier 2017/11 blijkt dat het poolhouse (met bar) wordt ingeplant op een minimum afstand van 2,20 m t.o.v. de perceelsgrens met beroeper in de Zwaluwenlaan 8. Dit betekent dat het terras van 23 m², dat opgericht wordt aanpalend aan het poolhouse, nog dichter komt t.o.v. de perceelsgrens.

Een poolhouse met een bar en daaraan gekoppeld nog een terras, zo dicht bij de grens met beroepers, zal onaanvaardbare hinder (o.a. geluidshinder) tot gevolg hebben. Van alle mogelijke inplantingslocaties voor het poolhouse met terras werd de meest hinderlijke gekozen op zeer korte en onaanvaardbare afstand van beroepers.

Bijgevolg is de aanvraag naast de legaliteitsbelemmering ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om de ingestelde beroepen gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 7 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 april 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*5A **BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

...

Het ontwerp voorziet het uitbreiden van de verharde oppervlakte ((her-)aanleggen van de oprit, de parkeerplaatsen, de tuinpaden en terrassen) en het aanleggen van een zwembad (regularisatie).

Voorliggend beroep hangt nauw samen met een ander dossier dat momenteel in behandeling is in graad van beroep (dossier 2017/11). Dit dossier heeft betrekking op het bouwen van een poolhouse op dezelfde bouwplaats.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

De deputatie sluit zich niet aan bij de beoordeling gemaakt door de PSA. Na de hoorzitting werden door aanvrager aangepaste plannen bezorgd met een infiltratievoorziening, vergezeld met een controlelijst op de hemelwaterverordening. Op die manier kan duidelijk worden nagegaan dat aan de voorschriften van de verordening is voldaan. Voor het overige is er natuurlijke infiltratie naast de verharding voorzien. Uit de neergelegde stukken moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal teweegbrengen. Ook de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn thans duidelijk zeer gedetailleerd weergegeven, alsook de afstanden van de parkeerplaatsen, van het zwembad en van het terras palend aan de poolhouse. Wat betreft de verhardingen, parkeerplaatsen en het zwembad zijn er geen legaliteitsbelemmeringen waar te nemen.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 lid 2 VCRO is aanpassing van plannen mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan :

1° wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

In casu zijn de aanpassingen beperkt en komen ze tegemoet aan de adviezen en opmerkingen van de PSA. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook brengen zij geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Uit een samenlezing van de voorschriften blijkt zeer duidelijk dat de diverse bepalingen inzake "plaatsing ten opzichte van de rooilijn, zijkavelgrenzen, achterkavelgrens" enkel betrekking hebben op gebouwen en opgaande constructies maar niet voor wat betreft niet opgaande of niet overdekte constructies.

De afstandsregels gelden geenszins voor wat betreft de verhardingsaspecten voor terras, zwembad, oprit en tuinpaden waar enkel wordt voorzien dat er een maximale verharding van 30% toegelaten is, waaraan het dossier in casu voldoet.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wijst de PSA op het volgende :

(...)

Op de hoorzitting betwist aanvrager formeel dat de aanvraag betrekking heeft op een B&B, zodat er dan ook geen strijdigheid bestaat met de BPA-voorschriften. Wat betreft de verhardingen en het zwembad voldoen zij aan de voorschriften van het BPA. In dat opzicht kan worden gewezen naar artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO dat stelt wanneer de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften en er wordt niet op geldige wijze van afgeweken, dan worden die voorschriften geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De poolhouse (met bar) werd apart aangevraagd. Zij vormen dan ook het voorwerp uit van een aparte beslissing van de deputatie. (B/2017/11) Op het aangepast plan werd ook een levende haag voorzien ter hoogte van de perceelsgrenzen met de beroepsindieners. Dit komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het uitbreiden van de verharde oppervlakte ((her-)aanleggen van de oprit, de parkeerplaatsen, de tuinpaden en terrassen) en het aanleggen van een zwembad (regularisatie); dat de aanvraag voldoet aan de decretale en reglementaire vereisten; dat mits beperkte aanpassing van de plannen de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

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

BESLUIT:

Artikel 1: De beroepen ingesteld door Mevr. VANDEPITTE Carmen, Ringlaan Zuid 131, 8420 De Haan en Mr. Donatienne Ryckbost namens M. en Mevr. STASSEN-STARMANS, Klein Vrijenban 4, 2611 XP DELFT (Nederland), tegen de beslissing dd. 8/11/2016 van het college van burgemeester en schepenen te DE HAAN houdende vergunning onder voorwaarden aan de heer VAN MIDDELEM Luc, Ringlaan-Zuid 137, 8420 De Haan, tot het uitbreiden van verharde oppervlakte en het regulariseren van het zwembad, gelegen Ringlaan-Zuid 137, 8420 Klemskerke (De Haan), worden ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op basis van de aangepaste plannen neergelegd na de hoorzitting.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Edmond STASSEN en mevrouw Ernestine STARMANS vorderen met een aangetekende brief van 1 juni 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0711/A.

Op dezelfde dag verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een poolhouse voor hetzelfde perceel. Zowel de verzoekende partij als de heer Edmond STASSEN en mevrouw Ernestine STARMANS vorderen met een aangetekende brief van 1 juni 2017 de vernietiging van deze beslissing. Deze beroepen hebben als rolnummers 1617/RvVb/0702/A en 1617/RvVb/0712/A.

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 staft haar belang in haar verzoekschrift als eigenaar van het perceel aanpalend aan het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Zij stelt dat door het zwembad annex poolhouse en de uitbreiding van de verhardingen haar privacy voortdurend geschonden zal worden en de rust en residentiële uitzicht op onaantvaardbare wijze verstoord zal worden. Het zwembad is een overstroom-zwembad en zal bijgevolg constant een

geluid van klotsend en gorgelend water produceren. Er zouden ook plannen zijn om een 'bed & breakfast' ter plaatse uit te baten, wat in strijd zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken BPA.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij is van mening dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het beroep, zodat de vordering onontvankelijk. Om te beginnen heeft de verzoekende partij zelf een bijgebouw ingeplant op 1,5 à 2,5 m van de perceelsgrens met de tussenkomende partij. Op het perceel van de verzoekende partij is ook een gelijkaardig zwembad aangelegd, evenwel zonder stedenbouwkundige vergunning. Verder wijst zij op de aanwezigheid van een haag op de perceelsgrens waardoor geen inkijk mogelijk is en het residentieel uitzicht van de verzoekende partij niet in het gedrang komt. De vermeende geluidshinder wordt op geen wijze aannemelijk gemaakt of aangetoond. Het geluid van klotsend en gorgelend water is inherent aan elk zwembad waarbij zij erop wijst dat er meerdere zwembaden in de omgeving zijn. Er kan volgens de tussenkomende partij geen wateroverlast worden veroorzaakt, omdat het water dat terecht komt op het poolhouse wordt afgevoerd en het zwembad is uitgerust met een overloop. Als een deel van de tuin van de verzoekende partij drassig zou zijn, is dit het gevolg van het niet nakomen van een overeenkomst tussen beide partijen, waarbij de verzoekende partij zich heeft verbonden om haar tuin degelijk te draineren. Ten slotte benadrukt de tussenkomende partij dat zij in de loop van de vergunningsprocedure reeds uitdrukkelijk heeft verklaard dat de bouwwerken niet kaderen in het inrichten van een bed & breakfast.

4.

In de wederantwoordnota tracht de verzoekende partij bijkomend aan te tonen dat de intentie zou bestaan om een bed & breakfast uit te baten. Verder beweert zij dat het overstroom-zwembad aanmerkelijke geluidshinder produceert omwille van een 40 meter lange overlooprand. Er zou ook ondertussen een whirlpool geïnstalleerd zijn die op geen enkel plan wordt aangeduid. Deze whirlpool wordt volgens de verzoekende partij aangedreven door een motor met een constant draaiend geluid. Tevens zijn er luidsprekers aanwezig bij deze whirlpool.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar het zwembad van de verzoekende partij en een zwembad in de omgeving is volgens de verzoekende partij niet relevant. Deze zwembaden zijn van een ander type, veroorzaken minder geluid en zijn veel verder van de naburige woningen ingeplant.

Het bijgebouw dat volgens de tussenkomende partij zeer dicht bij de perceelsgrens zou staan, is een tuinhuisje waarin kussens en stoelen worden opgeslagen en dat op minstens 2,5 m afstand van de perceelsgrens staat.

De verzoekende partij stelt dat de drainage in haar tuin wel degelijk werd uitgevoerd, wat zij tracht aan te tonen met een aantal foto's. Dit heeft volgens haar evenwel niet verhinderd dat er opnieuw wateroverlast werd vastgesteld. Het terrein van de tussenkomende partij is ondertussen ook nog opgehoogd, waardoor de wateroverlast nog zal toenemen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als

rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 56, §1 Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang.

2.

De verzoekende partij is de eigenaar van de woning op het aanpalende perceel. De Raad aanvaardt de vermindering van privacy en geluidshinder ten gevolge van het zwembad als mogelijke hinder en nadelen. Dat de tussenkomen partij deze aspecten betwist en verwijst naar de bestaande haag en de inherente geluidshinder van een zwembad, doet hieraan geen afbreuk aangezien het voor het instellen van een beroep bij de Raad niet vereist is dat de hinder en nadelen absoluut zeker zijn. De aanwezigheid van een bijgebouw en zwembad in de tuin van de verzoekende partij heeft bovendien geen invloed op mogelijke hinder en nadelen die het gevolg zijn van de uitvoering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij baseert zich op de schending van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, samen met het bijzonder plan van aanleg 'Villawijk Noordhoek' (MB 25 september 1998), artikel 4.1.1, 3° VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij is van mening dat het voorwerp van de bestreden beslissing strijdt met de voorschriften van 'zone 2: open en halfopen bebouwingszone' van het BPA 'Villawijk Noordhoek', meer bepaald volgende stedenbouwkundige voorschriften:

“ ...

ZONE 2: OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE

(...)

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de rooilijn: min. 5 m tenzij anders aangeduid op het plan. Deze 5 m strook dient hoofdzakelijk opgevat als groenzone in aansluiting met het openbaar domein, het verhardingsaspect mag max. 30% van deze zone bedragen.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):

- indien als open bebouw opgevat: min. 5 m*
- indien als halfopen bebouwing opgevat: Aan de ene zijde 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde min. 4 m.*

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

- ingeval van aanbouwen aan het hoofdgebouw: min 5 m*
- ingeval van afzonderlijke bijgebouwen: 3 m.*

De max. kroonlijsthoogte op 3 meter van de kavelgrens bedraagt 2 meter; vanaf dan kan de hoogte toenemen onder een hoek van 45° tot de max. toegelaten kroonlijsthoogte van 3 meter. De max. nokhoogte bedraagt 5m.

(...)

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepte: 20 m.

(...)

4. Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nuts-bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemmingen is toegelaten van maximaal 30 % en een maximale grondoppervlakte van 50 m² en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

In voornoemde deelzones gelden hogervermelde afstandsregel t.o.v. de perceelsgrenzen. De zone is hoofdzakelijk bedoeld als tuinzone waar het verhardingsaspect voor terras, oprit en tuinpaden max. 30 % bedraagt.

...

Allereerst zou volgens de verzoekende partij de maximale bouwdiepte van 20 m overschreden worden met 11,02 m. Volgens haar zijn zowel het zwembad als de bijhorende verhardingen constructies in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO, waardoor hiermee rekening dient gehouden te worden bij het bepalen van de bouwdiepte. Het gebouw op zich heeft een bouwdiepte van 13,50 m, de terrasverharding tussen het gebouw en het zwembad bedraagt 1,75 m en het zwembad heeft een lengte van 15,77 m, wat leidt tot een totale bouwdiepte van 31,02 m.

Verder meent de verzoekende partij dat de voorschriften inzake de zone voor hovingen geschonden worden. Volgens haar vergunt de verwerende partij in de zone voor hovingen verhardingen voor meer dan de maximaal toegelaten 30 %. De zone voor hovingen is volgens de verzoekende partij een zone die hoofdzakelijk bedoeld is als tuinzone en waarbij met het oog op dit voorschrift slechts een bebouwing is toegelaten voor een maximale grondoppervlakte van 50 vierkante meter en een maximale bezetting van 30 %. Bovendien moet een afstand van minimum vijf meter gerespecteerd worden ten opzichte van de zijkavelgrenzen en de rooilijn. Een 'zone voor hovingen' is steeds kleiner dan een 'tuinzone' en betreft slechts het achterliggende deel van het perceel gezien vanaf de straatkant. De voortuinstrook wordt niet meegerekend. De zone voor hovingen van een hoekpand betreft enkel de oppervlakte die afgebakend wordt door de twee lijnen langs de beide straatgevels van de bebouwing tot aan de zijkavelgrenzen van het hoekperceel. Overkapte bebouwingsdelen, zoals het terras achteraan de woning, tellen hiervoor niet mee. Aangezien het in dit geval een hoekperceel betreft, heeft de zone voor hovingen een oppervlakte van ca. 527,47 m². Het verhardingsaspect binnen deze zone bedraagt 34,25 %: bestaande

terrassen en pad langs het huis, exclusief de overkapte delen (ca. 85 m²), het zwembad (55,51m²), het poolhouse (25,42m²), en het terras van het poolhouse (14,71m²) = een totaal van 180,64 m². Hierbij zou het onduidelijk zijn hoe de blootliggende buizen rondom het zwembad beschermd zullen worden.

De verwerende partij zou de 30%-regel evenwel berekenen op een grotere tuinzone. Zij zou uitgaan van hetgeen overblijft na aftrek van alle bebouwingen en verhardingen op het perceel. De verzoekende partij is van mening dat zelfs indien deze berekeningswijze zou toegepast worden het toegestane percentage van 30 % overschreden zou worden: oprit (205,42 m²) + terrassen rond de woning (102,30 m²) + terras van het poolhouse (322,43 m²) + oppervlakte woonhuis (247,24 m²) + poolhouse (25,42 m²) en het zwembad (55,51 m²). Samen leidt dit tot een totaal van 650,60 m², wat resulteert in een verhardingsaspect van 40,31 %.

Ten slotte zijn er volgens de verzoekende partij duidelijke indicaties - de omvang van het zwembad, het poolhouse en de verhardingen - dat de uitbating van een bed & breakfast beoogd wordt. Een dergelijke uitbating is volgens haar strijdig met de BPA-voorschriften.

2.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij de voorschriften voor de hoofdconstructies verwacht met deze die bepaald zijn voor "zone voor hovingen". Indien men de voorschriften van het BPA lineair koppelt aan een definitie voor "constructies" in het VCRO, betekent dit dat in de zone voor hovingen niets meer mogelijk zou zijn buiten de zone van 20 m bouwdiepte.

Dit is volgens de verwerende partij niet de bedoeling van het BPA. De voorschriften van maximale bouwdiepte ('3. Dimensioneringen constructies en omgeving'), dienen los te worden gezien van wat bepaald is in '4. Zone voor hovingen'. Een zwembad hoort wel degelijk thuis binnen deze zone.

Met betrekking tot maximaal toegelaten 30 % verharding, zou de verzoekende partij ten onrechte deze zone beperken door de voortuinstroken van het hoekperceel van het toepassingsgebied uit te sluiten. Hiervoor bestaat er geen enkele juridische basis.

Zij verwijst naar het vergund bouwplan waarop wordt aangegeven dat er maximaal 30 % wordt bezet. De verzoekende partij zou niet aantonen dat deze berekening manifest onjuist dan wel onredelijk zou zijn.

Nergens in het dossier zou blijken dat de aanvraag zou kaderen binnen een bed & breakfast uitbating. Op de hoorzitting wordt een mogelijke uitbating formeel ontkend door de aanvrager. De verwerende partij kan zich niet baseren op vermoedens.

3.

De tussenkomenende partij voegt toe dat uit een samenlezing van de voorschriften inzake zone 2 blijkt dat de diverse bepalingen over de plaatsing ten opzichte van de rooilijn, de zijkavelgrenzen en de achterkavelgrens enkel betrekking hebben op opgaande of overdekte constructies of bouwwerken. De afstandsregels gelden niet voor wat betreft de verhardingsaspecten voor terras, oprit en tuinpaden waar enkel wordt voorzien dat er een maximale verharding van 30% toegelaten is.

Uit het dossier zou blijken dat het betrokken perceel een oppervlakte heeft van 1.792 m², waarvan 30% mag verhard worden (30% van 1.792 m² is 536 m²). De totale bestaande en nieuwe verharding is 311,64 m²: 100 m² (heraanleg oprit) + 18 m² (parkings grasdalen) + 7 m² (heraanleg pad in voortuin) + 148 m² (terrassen achteraan, zwembad en terras poolhouse) + 38,64 m² (oppervlakte

poolhouse), wat minder is dan de hiervoor berekende 30%. Zelfs indien de oppervlakte van de woning (204,59 m²) wordt meegerekend, dan gaat het om een totaal van 516 m².

De door verzoekende partij ontwikkelde theorie in verband met het verschil tussen tuinzone en zone voor hovingen is in strijd met de duidelijke en uitdrukkelijke bepaling van het BPA dat de “zone voor hovingen” betrekking heeft op de niet-grafische aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Het poolhouse is gelegen in de zone voor hovingen, waardoor een maximale kroonlijsthoogte van drie meter is toegestaan. Aangezien het een hoekperceel betreft, zijn er enkel zijkavelgrenzen, waardoor deze afstandsregels van toepassing zijn. De afstandsregels “plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens(zen)” zijn dus van toepassing, waaraan het project voldoet omwille van een inplanting op vijf meter van de zijkavelgrens.

Ook het terras wordt ingeplant op vijf meter wat evenwel niet noodzakelijk is bij toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De verhardingen en niet overdekte constructies zijn volgens de tussenkomenende partij slechts onderworpen aan één bepaling, met name dat de zone hoofdzakelijk bedoeld is als tuinzone waar het verhardingsaspect voor terras, oprit en tuinpaden maximaal 30% bedraagt.

Met betrekking tot de vermeende schending van het voorschrift uit artikel 3.1 van het BPA nopens de maximale bouwdiepte van 20 m, zou uit de samenlezing van de stedenbouwkundige voorschriften blijken dat dit betrekking heeft op hoofdgebouwen of woningen, en niet op niet-overdekte constructies zoals een zwembad.

Verder benadrukt zij dat de verhardingen, het zwembad en het poolhouse niet voor een oneigenlijk doel, met name de exploitatie van een bed & breakfast in de zone voor hovingen zijn geplaatst.

Tenslotte verwijst zij naar de bepalingen van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving of de zogenaamde Codextrein (BS 20 december 2017), met wijziging van de artikelen 4.3.1, 4.4.1 en 4.4.9/1 VCRO, waaruit blijkt dat een stedenbouwkundig vergunning slechts kan geweigerd worden wegens strijdigheid met de voorschriften van een BPA indien dit BPA minder dan 15 jaar oud is, terwijl het betrokken BPA bijna 20 jaar oud is. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op de betrokken aanvraag doch zorgen er volgens de tussenkomenende partij voor dat het standpunt van de verzoekende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat het zwembad gelegen is op 4,35 m van de perceelsgrens en de maximale bouwdiepte is overschreden. Indien de verwerende partij deze overschrijdingen zou aanzien als beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, dan was een openbaar onderzoek vereist, wat evenwel niet werd gevoerd. De bestreden stedenbouwkundige vergunning werd bovendien niet verleend met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Volgens de verzoekende partij is er geen doorslaggevend juridisch argument om te veronderstellen dat de term ‘constructie’ uit het BPA afwijkt van de definitie van een constructie die vermeld is in artikel 4.1.1, 3° VCRO, met name een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds. Ook het vroegere artikel 99, §1, eerste lid, 1° en tweede lid van het Vlaams Decreet van 18 mei 1999 houdende de

organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) vermeldt het aanbrengen van verhardingen als een constructie. De gelijkgrondse verhardingsoppervlakte van een zwembad dient meegerekend te worden bij de afweging of een bepaald bouwvoorschrift inzake maximale bouwdiepte en/of maximaal percentage van verhardingen al dan niet wordt gevolgd.

Het vergunde bouwplan vermeldt dat het perceel slechts 1.614 m² omvat en dus niet 1.792 m² zoals ten onrechte wordt gesteld door de tussenkomende partij.

Volgens de verzoekende partij dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen een tuinzone en een zone voor hovingen. Indien er geen onderscheid tussen beide zones zou bestaan, is er geen bestaansreden voor een specifieke zone voor hovingen.

De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat het intentie zou zijn op het betrokken perceel een bed & breakfast te exploiteren door de dochter van de tussenkomende partij.

Tenslotte kunnen de bepalingen van de zogenaamde Codex-trein niet toegepast worden op een hangende zaak. Dit volgt uit artikel 397, § 2, laatste lid van het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2015 dat bepaalt dat procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij meent dat zowel het zwembad als de bijhorende verhardingen 'constructies' zijn, zoals bepaald in artikel 4.1.1, 3° VCRO, waardoor hiermee rekening dient gehouden te worden bij het bepalen van de toegelaten bouwdiepte van 20 m voor constructies volgens artikel 3.1 van de BPA-voorschriften voor de 'zone 2: open en halfopen bebouwingszone' van het BPA. Deze bouwdiepte is volgens haar overschreden met 11,02 m (totale bouwdiepte van 31,02 m).

Het begrip bouwdiepte wordt niet gedefinieerd in het BPA. In de spraakgebruikelijke betekenis is de bouwdiepte de afstand van de voorgevel tot en met de achtergevel van het hoofdgebouw en aansluitende bijgebouwen. Reeds om deze reden faalt de argumentatie van de verzoekende partij.

De interpretatie die de verzoekende partij geeft aan de toegelaten bouwdiepte vindt evenmin steun in de samenlezing van de BPA-voorschriften voor de betrokken zone. Zo wordt er in artikelen 3.2 en 3.3 die ook betrekking hebben op de dimensionering van constructies, gewag gemaakt van een maximum van twee bouwlagen en een dakvorm waarbij verwezen wordt naar artikel 1.2 van de betrokken zone. In dit artikel wordt enkel gesproken over het hoofdgebouw, met name de hoofdbestemming als eengezinswoning.

Het zwembad en de omliggende verhardingen zijn bovendien gelegen in een specifieke zone in de zone 2, met name de zone voor hovingen, wat ook niet betwist wordt door de verzoekende partij. De zone voor hovingen wordt in het BPA omschreven in artikel 4 van de zone 2 als "de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen". Het toepassingsgebied wordt dus onderscheiden van de bebouwde perceelsdelen in zone 2 en vormt een uitzonderingsbepaling ten opzichte van mogelijke conflicterende bepalingen die gelden voor de bebouwde perceelsdelen van de zone 2.

In de zone voor hovingen is volgens de voorschriften een *"beperkte nutsbebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemmingen"* toegelaten van *"maximaal 30 % en een maximale grondoppervlakte van 50 m² en één bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale*

kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.” Tevens gelden hogervermelde afstandsregels ten opzichte van de perceelsgrenzen. Tot slot bepaalt het voorschrift: “De zone voor hovingen is hoofdzakelijk bedoeld als tuinzone waar het verhardingsaspect voor terras, oprit en tuinpaden maximum 30 % bedraagt.”

In deze zone is dus enkel één bouwlaag toegelaten en wordt ook de dakvorm anders bepaald. De interpretatie van de verzoekende partij dat het voorschrift inzake maximale bouwdiepte zoals bepaald in artikel 3.1 ook zou gelden voor de toepassing van artikel 4, zou er toe leiden dat geen enkele bebouwing of constructie is toegelaten buiten de bouwzone, bepaald door de maximale bouwdiepte. Dit zou de voorschriften van artikel 4 inzake de toegelaten bebouwing in de zone voor hovingen zinledig maken.

De Raad stelt overigens vast dat de bestaande toestand reeds bestaat uit een verharding over de volledige lengte van de voortuin, wat er zou toe leiden dat zelfs de bestaande woning zou liggen buiten de volgens de verzoekende partij bepaalde bouwdiepte. De argumentatie van de verzoekende partij met betrekking tot de bouwdiepte mist dan ook juridische grondslag.

2.

Tevens meent de verzoekende partij dat de voorschriften voor verhardingen in de zone voor hovingen geschonden worden, omdat de oppervlakte van de vergunde verhardingen volgens haar hoger is dan de maximaal toegelaten 30 %. Een ‘zone voor hovingen’ is volgens de verzoekende partij steeds kleiner dan een ‘tuinzone’ en betreft slechts het achterliggende deel van het perceel gezien vanaf de straatkant. De voortuinstrook wordt niet meegerekend. De zone voor hovingen van een hoekpand betreft enkel de oppervlakte welke afgebakend wordt door de twee lijnen langs de beide straatgevels van de bebouwing tot aan de zijkavelgrenzen van het hoekperceel. De verwerende partij zou de 30%-regel berekenen op een grotere tuinzone. Zij zou uitgaan van hetgeen overblijft na aftrek van alle bebouwingen en verhardingen op het perceel. De verzoekende partij is van mening dat zelfs indien deze berekeningswijze zou toegepast worden het toegestane percentage van 30 % overschreden wordt: oprit (205,42 m²) + terrassen rond de woning (102,30 m²) + terras van het poolhouse (14,71 m²) + oppervlakte woonhuis (247,24 m²) + poolhouse (25,42 m²) en het zwembad (55,51 m²). Samen leidt dit tot een totaal van 650,60 m², wat resulteert in een verhardingsaspect van 40,31 %.

De zone voor hovingen wordt duidelijk gedefinieerd in het BPA als de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Het grafisch plan voorziet op het betrokken perceel enkel de bestaande woning als gearceerd gedeelte, de rest van het perceel wordt geel ingekleurd. Een duidelijke bepaling behoeft geen interpretatie. De zone voor hovingen betreft dan ook de gehele perceelsoppervlakte behoudens de woning. Uitgaande van de voorliggende cijfergegevens en rekening houdend met de bestaande woning, dient te worden vastgesteld dat de zone voor hovingen dus een oppervlakte heeft van ongeveer 1.364 m² (1.614 m² (volledig perceel) – 250 m² (woning)). Een verharding voor terras, oprit en tuinpaden van maximaal 30 %, komt dus meer op ongeveer 409 m² toegelaten verharding.

De bestaande oprit en parkings in de voortuin hebben een oppervlakte van 205,42 m², de terrasverharding rond het huis en zwembad 102,3 m², het zwembad 55,5 m² en het poolhouse en bijhorende verharding vergund door de verwerende partij in een andere beslissing van dezelfde dag als de bestreden beslissing 40,13 m². Daargelaten de vraag of het verhardingsaspect ook geldt voor het zwembad en het poolhouse, leidt dit alles samen tot een totale oppervlakte van 403,35 m², waardoor de vergunde verharding binnen het maximaal toegelaten verhardingsaspect blijft. Ten onrechte telt de verzoekende partij de oppervlakte van het woonhuis bij deze verhardingen, het woonhuis bevindt zich buiten de zone voor hovingen.

3.

De verzoekende partij stelt voor het eerst in haar wederantwoordnota nog dat het zwembad gelegen is op 4,35 m van de perceelsgrens en daarbij afwijkt van de opgelegde afstandsregels.

De verzoekende partij zet niet uiteen waarom zij dit niet reeds in het inleidend verzoekschrift heeft kunnen verwoorden of waarom zij meent dat zij haar middel nog kan uitbreiden in de wederantwoordnota. De gegevens over de inplanting van het zwembad en de toepasselijke voorschriften van het BPA kunnen in geen geval worden aangemerkt als nieuwe gegevens.

In zoverre het eerste middel wordt gebaseerd op deze vermeende schending van het BPA, is het middel onontvankelijk.

4.

Ten slotte zijn er volgens de verzoekende partij duidelijke indicaties – meer bepaald de omvang van het zwembad, het poolhouse en de verhardingen - dat de uitbating van een bed & breakfast beoogd wordt. Een dergelijke uitbating is volgens haar strijdig met de BPA-voorschriften.

De aanvraag bevat geen vraag tot functiewijziging. Ook in het administratief dossier zijn er geen dergelijke aanwijzingen aanwezig. De verwerende partij verwijst terecht naar de formele betwisting van de aanvrager op de hoorzitting dat de aanvraag betrekking zou hebben op een bed & breakfast, zodat geen strijdigheid kan worden vastgesteld met de BPA-voorschriften.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij baseert zich op de schending van artikel 4.1.1 VCRO, samen met artikel 4.3.1 VCRO, het BPA 'Villawijk Noordhoek' (MB 25 september 1998), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij verschuilt de verwerende partij zich achter artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO dat bepaalt dat de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Zo zou zij geen degelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten uitvoeren. Volgens haar dient men hierover evenwel des te zorgvuldiger te oordelen gelet op het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij herhaalt dat het zwembad en de bijhorende verhardingen niet voldoen aan de voorschriften van het BPA.

Zij meent dat een zwembad (en poolhouse) van een dergelijke omvang niet thuishoren in een residentiële wijk, te meer daar het zwembad een type 'overstroom-zwembad' betreft en het dus constant een geluid van klotsend en gorgelend water zal produceren. Geen enkel ander zwembad in de buurt is van dit type. De geluidshinder zal daarenboven nog versterkt worden door de grote oppervlakte van het zwembad (55,51 m²).

Bovendien verwijst de verwerende partij wel naar het poolhouse (met natte cel, wellness infrarood/sauna, en bar), maar vermeldt zij enkel dat dit betrekking heeft op een aparte aanvraag.

Nochtans zou een degelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het totaalplaatje in acht moeten nemen. De installatie van een zwembad, poolhouse en bijbehorend terras mag dan wel opgesplitst zijn in twee vergunningsaanvragen, de totale impact op de omliggende percelen moet in zijn geheel beoordeeld worden om uit te maken of er een schending is van de goede ruimtelijke ordening.

De motivering van de verwerende partij is beknopt, ondanks de verzwaring van de motiveringsplicht die op haar rust door het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangezien zij immers beslist om het advies niet bij te treden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief verslag van 2 maart 2016 met betrekking tot het poolhouse - dat het voorwerp is van een andere beslissing die evenwel op dezelfde dag genomen werd door de verwerende partij - dat een poolhouse met een bar en daaraan gekoppeld nog een terras, zo dicht bij de grens met de beroepers, onaanvaardbare hinder (o.a. geluidshinder) tot gevolg zal hebben. Van alle mogelijke inplantingslocaties voor het poolhouse met terras werd de meest hinderlijke gekozen op zeer korte en onaanvaardbare afstand van de beroepers. Hierdoor is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij is van mening dat dit negatief advies niet afdoende wordt weerlegd door de verwerende partij.

2.

De verwerende partij poneert dat zij de argumentatie van de verzoekende partij dat het zwembad en de verhardingen niet beantwoorden aan de voorschriften van het BPA reeds heeft weerlegd in het eerste middel.

Gelet op de verenigbaarheid met de gedetailleerde voorschriften van het BPA wordt volgens haar terecht geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens haar zoekt de verzoekende partij spijkers op laag water wanneer zij stelt dat een dergelijk zwembad door het klotsend en gorgelend water constant geluidshinder zal produceren met verstoring van de nachtrust als gevolg.

3.

De tussenkomende partij herhaalt haar weerlegging van het eerste middel en stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA.

De verzoekende partij wijst op de hinder die zou voortspruiten uit het "soort" van zwembad dat de tussenkomende partij wenst aan te leggen, wat volgens haar evenwel een pure assumptie dan wel een hypothetische hinderfactor is.

Het zwembad van de tussenkomende partij is niet het enige zwembad in de onmiddellijke omgeving, de verzoekende partij heeft zelf een zwembad van vergelijkbare afmetingen. Het geluid van gorgelend en klotsend water is inherent aan elk zwembad, gelet op onder meer de noodzakelijk aanwezig filterinstallatie met zuigpomp. Een zwembad is bij uitstek een residentiële constructie. Het zwembad is ondertussen in gebruik, doch ook nu zou de verzoekende partij er niet in slagen aan te tonen welke geluidshinder het aangelegde zwembad van de tussenkomende partij zou creëren die niet door enig ander zwembad wordt gecreëerd.

De verwerende partij is niet gebonden door een eventueel andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkomende partij heeft naar aanleiding van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangepaste bouwplannen neergelegd

waarin volgens haar werd tegemoetgekomen aan de opmerkingen in dit verslag. De aanpassingen hebben enkel betrekking op het voorzien van een infiltratievoorziening en de exacte aanduiding van afmetingen, verhardingen, parkeerstroken en zwembad. De aangepaste plannen komen tegemoet aan de opmerkingen van de bezwaarindieners en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat ze in overeenstemming zijn met artikel 4.3.1, §1, 3^e lid, 2^o VCRO, dat bepaalt dat plannen tijdens de administratieve procedure kunnen aangepast worden.

De tussenkomenende partij heeft nooit enige “ondraaglijke hinder” ondervonden van het zwembad van de verzoekende partij, hetgeen op zich al op voldoende wijze de ongegrondheid van haar argumenten aantoonde.

De verwerende partij heeft akte genomen van de aangepaste bouwplannen en van de aanvullende argumenten van de verzoekende en de tussenkomenende partij, en heeft deze meegenomen in de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag. De verwerende partij heeft dus voldaan aan de meer stringente motiveringsplicht die in haar hoofdte bestaat als zij oordeelt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan worden gevolgd. Tevens meent zij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich onder de rubriek “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” beperkt tot de problematiek van het poolhouse, die evenwel deel uitmaakt van een andere aanvraag.

Aangezien het eerste middel ongegrond zou zijn en er geen schending van het BPA zou voorliggen heeft de verwerende partij terecht verwezen naar de toepassing van artikel 4.3.1, §2, 3^o VCRO.

Tenslotte verwijst zij naar de bepalingen van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving of de zogenaamde Codextrein (BS 20 december 2017), met wijzigingen van de artikelen 4.3.1, 4.4.1 en 4.4.9/1 VCRO, waaruit blijkt dat een stedenbouwkundig vergunning slechts kan geweigerd worden wegens strijdigheid met de voorschriften van een BPA indien dit BPA minder dan 15 jaar oud is, terwijl het betrokken BPA bijna 20 jaar oud is. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op de betrokken aanvraag, doch zorgen er volgens de tussenkomenende partij voor dat het standpunt van de verzoekende partij kennelijk onredelijk is. Voorts stelt de tussenkomenende partij zich in functie van deze nieuwe decretale bepalingen de vraag in welke mate er een ernstige aantasting zou zijn van de goede ruimtelijke ordening.

4.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet in op de bezwaren die door haar waren geformuleerd met betrekking tot de visuele hinder, de lawaaihinder en de inbreuk op de privacy die het zwembad uitmaakt. Een uitbouw in de ‘zone voor hovingen’ van een hoekperceel is door de ligging ervan ten opzichte van aanpalende percelen op zich al storend. Een zwembad met dergelijke omvang hoort zeker niet thuis op een hoekperceel. Een ‘overstroom-zwembad’ is niet op zijn plaats in een residentiële buurt. Het geluid van klotsend en gorgelend water wordt nog versterkt worden door de grote oppervlakte van het zwembad (55,51 m²). Alle geluiden worden in de door het zwembad zelf veroorzaakte klankkast versterkt en afgegeven naar de omgeving, terwijl het wordt rondgepompt over de circa 40 meter lange overlooprand wat op zich reeds veel geluidshinder geeft.

Daarenboven zou aan de rand van het zwembad nog een whirlpool geïnstalleerd zijn, die wordt aangedreven door een motor met een constant draaiend geluid. Bovendien werden ook luidsprekers geïnstalleerd bij deze whirlpool.

De verwijzingen van de tussenkomenende partij naar het eigen zwembad van de verzoekende partij en naar een ander zwembad in de residentiële buurt, is niet relevant volgens de verzoekende partij.

Het betreft twee zwembaden van een ander type (geen overstroom-type) die heel wat minder geluid produceren. De twee zwembaden zijn daarenboven ver van de naburige woningen ingeplant.

De inplanting van een zwembad van dergelijke afmetingen op een hoekperceel en zeer dicht bij de perceelsgrens is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het poolhouse van de tussenkomende partij wordt op een afstand van 1,2 meter tot de perceelsgrens met de verzoekende partij ingeplant, hetgeen een manifeste overtreding van de bouwvoorschriften is. Daarenboven zorgt ook de haag van de tussenkomende partij aan de straatkant van de Zwaluwenlaan voor een onveilige verkeerssituatie.

De aangepaste plannen, die door de tussenkomende partij naar aanleiding van de hoorzitting van 7 maart 2017 werden neergelegd, zijn niet afdoende om de aangevoerde inbreuken op de stedenbouwkundige wetgeving, de inbreuk op de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de door de verzoekende partij aangevoerde hinderaspecten te remediëren.

De aangehaalde argumenten over de hinderaspecten zijn een loutere post-factum argumentatie die er niet aan kunnen verhelpen dat in de bestreden beslissing niet wordt voldaan aan de motiveringsplicht.

Tenslotte kunnen de bepalingen van de zogenaamde Codex-trein niet toegepast worden op een hangende zaak. Dit volgt uit artikel 397, § 2, laatste lid van het Omgevingsvergunningsdecreet, dat bepaalt dat procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.

Daarenboven verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing wel naar het poolhouse (met een natte cel, een wellness infrarood/sauna en een bar), maar vermeldt zij enkel dat dit betrekking heeft op een aparte aanvraag. Nochtans moet een degelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het totaalplaatje in acht nemen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij oordeelt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

Op de hoorzitting betwist aanvrager formeel dat de aanvraag betrekking heeft op een B&B, zodat er dan ook geen strijdigheid bestaat met de BPA-voorschriften. Wat betreft de verhardingen en het zwembad voldoen zij aan de voorschriften van het BPA. In dat opzicht kan worden gewezen naar artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO dat stelt wanneer de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften en er wordt niet op geldige wijze van afgeweken, dan worden die voorschriften geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De poolhouse (met bar) werd apart aangevraagd. Zij vormen dan ook het voorwerp uit van een aparte beslissing van de deputatie. (B/2017/11) Op het aangepast plan werd ook een levende haag voorzien ter hoogte van de perceelsgrenzen met de beroepsindieners. Dit komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

...”

2.

Zij oordeelt in de voorliggende bestreden beslissing dus niet over het poolhouse, aangezien die het voorwerp uitmaakt van een aparte beslissing.

Hoewel de tussenkomen partij twee afzonderlijke vergunningsaanvragen heeft ingediend, moet worden vastgesteld dat het zwembad en het poolhouse een gezamenlijk project vormen. Het kan en wordt ook niet betwist dat een zwembad en een poolhouse minstens functioneel verbonden zijn. Beide aanvragen werden op hetzelfde ogenblik beoordeeld, waaruit blijkt dat ook de verwerende partij bewust is van de samenhang van beide aanvragen. Bovendien wordt het (aangepaste) poolhouse ook ingetekend op de vergunde plannen voor het zwembad en vermeldt de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk dat beide aanvragen nauw samenhangen. De verwerende partij dient dan ook noodzakelijkerwijs rekening te houden met het totaalproject en de hinderaspecten ervan te onderzoeken.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag geoordeeld dat de aanvraag naast de legaliteitsbelemmering ook in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omwille van de inplanting van het poolhouse (met bar) en de hinderaspecten die daaraan verbonden zijn. Hij oordeelde dat een poolhouse met een bar en daaraan gekoppeld nog een terras, zo dicht bij de perceelsgrens, onaanvaardbare hinder (o.a. geluidshinder) tot gevolg zal hebben.

De verwerende partij heeft dan ook ten onrechte haar beoordeling in de bestreden beslissing beperkt tot het zwembad en de verhardingen en geen rekening gehouden met het poolhouse (met bar).

3.

Ten tweede is de verwerende partij van mening dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet meer beoordeeld dient te worden aangezien de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO moet een vergunningverlenend bestuursorgaan concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarbij rekening houden met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zover dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Voor zover het ruimtelijk uitvoeringsplan, het gemeentelijk plan van aanleg of de verkavelingsvergunning de voor een goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO, nog toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

Zoals reeds vermeld, bevindt het voorwerp van de bestreden beslissing zich in de zone voor hovingen zoals bepaald in artikel 4 van 'zone 2: open en halfopen bebouwingszone':

“4. Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nuts-bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemmingen is toegelaten van maximaal 30 % en een maximale grondoppervlakte van 50 m² en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

In voornoemde deelzones gelden hogervermelde afstandsregel t.o.v. de perceelsgrenzen. De zone is hoofdzakelijk bedoeld als tuinzone waar het verhardingsaspect voor terras, oprit en tuinpaden max. 30 % bedraagt.”

Naast de voorschriften voor ‘beperkte nutsbebouwing’, die door de partijen niet worden betrokken op het zwembad, gelden enkel volgende algemene voorschriften in de zone voor hovingen: de afstandsregels ten opzichte van de perceelsgrenzen, het maximale verhardingsaspect van 30% en het hoofdzakelijk gebruik als tuinzone.

De Raad stelt dan ook vast dat het BPA niet alle aandachtspunten en criteria van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bepaalt, zoals de functionele inpasbaarheid van een zwembad, de schaal, de visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag wel degelijk op concrete wijze moet toetsen aan de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde relevante aandachtspunten en hinderaspecten.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de vermelding dat de voorschriften van het BPA geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, wat geen afdoende en concrete motivering vormt van de bestreden beslissing.

De verwerende partij verduidelijkt in de bestreden beslissing immers niet waarom de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De loutere verwijzing naar het voorzien van een levende haag vormt daarbij geen afdoende motivering.

Het middel is gegrond.

V. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij, met inbegrip van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De Raad legt de kosten van het beroep ten laste van de verwerende partij, begroot op het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Luc VAN MIDDELEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van verharde oppervlakte en het regulariseren van het zwembad op een perceel gelegen te 8420 Klemskerke (De Haan), Ringlaan-Zuid 137, met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A, nr. 0409M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 27 november 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO