

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0339
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0712-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 27 december 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een poolhouse op een perceel gelegen te 8420 Klemskerke (De Haan), Ringlaan-Zuid 137 met als kadastrale omschrijving 1ste 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 20 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 7 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een poolhouse” 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 (BPA) ‘Villawijk Noordhoek’ goedgekeurd op 25 september 1998, in een open en halfopen bebouwingszone.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 november 2016 tot en met 7 december 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 december 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:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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 bestemd voor eengezinswoningen 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 af van deze bepalingen en voorschriften wat de plaatsing van de constructie.

- Het losstaand bijgebouw onder de vorm van een poolhouse, met een oppervlakte van 36,45 meter en een hoogte van 2,80 meter, wordt ingeplant op 1,40 meter en 2,20 meter in plaats van op minstens 5 meter uit de gemeenschappelijke zijperceelgrens zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg.

De aard van de afwijking sluit aan bij de formele bepalingen van de beperkte afwijkingen zoals beschreven in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het project is aldus verenigbaar met de vigerende voorschriften of wijkt op een geldige wijze af van deze 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 milieueffecten rapport of project-mer-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 oprichten van een poolhouse in de onmiddellijke omgeving van een openlucht zwembad op een bouwkel waarop tevens een alleenstaande eengezinswoning werd opgericht. Het voornoemd zwembad was het voorwerp van een aanvraagdossier dat heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 8 november 2016.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het terrein betreft een bouwkel gelegen op de hoek van de Ringlaan-Zuid en de Zwaluwenlaan. De bouwkel ligt te midden van een residentiële buurt. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit alleenstaande eengezinswoningen. Het oprichten van een poolhouse bij een openlucht zwembad in de tuinzone bij een alleenstaande eengezinswoning, is functioneel inpasbaar.

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. De materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en eigen aan een losstaand bijgebouw. Het poolhouse heeft geen significante impact op het straatbeeld.

Uit het aanvraagdossier blijkt geenszins dat het natuurlijk maaiveld aanmerkelijk zal worden gewijzigd.

De ruimtelijke impact is met inbegrip van de afwijking op de vigerende voorschriften, eerder beperkt. In alle redelijkheid mag worden verwacht dat het poolhouse geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving met zich zal 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 27 december 2016 het volgende:

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

a) De opdrachtgever dient zich te schikken naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 5 juli 2013. Het opvangen hemelwater dient afgevoerd en aangesloten op het privaat rioleringsnet.

b) De opdrachtgever dient het gemeentebestuur onmiddellijk in kennis te stellen van de aanvang alsmede van de voltooiing van het gebouw waarvoor vergunning is verleend (K.B. dd. 03.12.1962 inzake de maandelijks statistiek).

c) In uitvoering van het decreet dd. 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden,

d) De opdrachtgever is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de opdrachtgever de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.

...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 24 januari 2017 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:

“ ...

4. INHOUDELIJKE BESPREKING

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen Ringlaan-Zuid 137 in Klemskerke (De Haan). Het betreft een hoekperceel dat gelegen is op de hoek van de Ringlaan-Zuid met de Zwaluwenlaan.

De omgeving is een residentiële buurt met hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen.

De beroepschriften werden ingediend door de eigenaars van de aanpalende woning gelegen in de Zwaluwenlaan 8 en door de eigenares en bewoonster van de aanpalende woning gelegen Ringlaan-Zuid 131.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een poolhouse. Het poolhouse is reeds grotendeels gerealiseerd zodat er eigenlijk sprake is van een regularisatie. In een van de beroepschriften wordt aangehaald dat de bouwwerken op 5/10/2016 werden stilgelegd en dat het stakingsbevel op 16/11/2016 werd bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Het poolhouse heeft een oppervlakte van ca 36 m² en een hoogte van 2,80 m. De minimum afstand tot de perceelsgrens bedraagt slechts 1,40 m.

Voorliggend dossier hangt nauw samen met een ander dossier dat momenteel in behandeling is in graad van beroep (dossier 2016/490). Dit dossier heeft betrekking op het uitbreiden van de verharde oppervlakte en het aanleggen van een zwembad (regularisatie) op dezelfde bouwplaats.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van het goedgekeurd BPA "Villawijk Noordhoek" (MB 25.09.1998). De aanvraag is gelegen binnen zone 2: open en halfopen bebouwingszone. De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA.

Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt de afstand tot de zijkavelgrenzen minimum 5 m.

Voor afzonderlijke bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens minimum 3 m. De maximale kroonlijsthoogte op 3 m van de achterkavelgrens bedraagt 2 m; vanaf dan kan de hoogte toenemen onder een hoek van 45° tot de maximum toegelaten kroonlijsthoogte van 3 m.

Het poolhouse wordt opgericht op slechts 1,40 m van de perceelsgrens met beroeper (Ringlaan-Zuid 131) en op minimum 2,20 m van de perceelsgrens met beroeper (Zwaluwenlaan 8). De hoogte van het poolhouse bedraagt 2,80 m.

Artikel 4.4.1. §1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Er is geen sprake van beperkte afwijkingen. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt zelfs minder dan de helft van de voorgeschreven afstand. Het BPA heeft de afstandsregels opgelegd om een bepaald open en groen karakter te geven aan het gebied en om de hinder voor de aanpalende burens te beperken. Door op zo'n wijze af te wijken van deze regels, doet de aanvrager het BPA teniet. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. §1 VCRO en ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

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 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

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 dat nog het volgende aangehaald wordt:

De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn veel te beperkt. De westgevel van het poolhouse heeft een diepte van 9 m en wordt op slechts 1,40 m van de perceelsgrens ingeplant (grens met beroeper Ringlaan-Zuid 131). Ten opzichte van de perceelsgrens met beroeper in de Zwaluwenlaan 8 bedraagt de minimale afstand 2,20 m.

Uit het grondplan blijkt dat er ook een bar wordt voorzien in het poolhouse. Palend aan het poolhouse wordt ook een terras voorzien (dossier 2016/490). 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:

Terzijde kan in dit verband tevens nog worden opgemerkt dat door de familie Van Middeltem reeds bij herhaling is 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 duidelijk overgedimensioneerde poolhouse – met natte cel, wellness infrarood, en bar – zou kunnen verklaren ...

Indien het poolhouse ook door klanten van een bed & breakfast gebruikt zou 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 ééngesinswoningen toegelaten.

...

Hoofdbestemming : woongelegenheid ééngesinswoning

...

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 bouwen van een poolhouse. Het poolhouse is reeds grotendeels gerealiseerd zodat er eigenlijk sprake is van een regularisatie. Het poolhouse heeft een oppervlakte van ca 36 m² en een hoogte van 2,80 m. De minimum afstand tot de perceelsgrens bedraagt slechts 1,40 m.

Voorliggend dossier hangt nauw samen met een ander dossier dat momenteel in behandeling is in graad van beroep (dossier 2016/490). Dit dossier heeft betrekking op het uitbreiden van de verharde oppervlakte en het aanleggen van een zwembad (regularisatie) op dezelfde bouwplaats.

(...)

Het poolhouse wordt opgericht op slechts 1,40 m van de perceelsgrens met beroeper (Ringlaan-Zuid 131) en op minimum 2,20 m van de perceelsgrens met beroeper (Zwaluwenlaan 8). De hoogte van het poolhouse bedraagt 2,80 m.

(...)

Er is geen sprake van beperkte afwijkingen. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt zelfs minder dan de helft van de voorgeschreven afstand. Het BPA heeft de

afstandsregels opgelegd om een bepaald open en groen karakter te geven aan het gebied en om de hinder voor de aanpalende burens te beperken. Door op zo'n wijze af te wijken van deze regels, doet de aanvrager het BPA teniet. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. §1 VCRO en ontstaat er een 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 dat nog het volgende aangehaald wordt:

De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn veel te beperkt. De westgevel van het poolhouse heeft een diepte van 9 m en wordt op slechts 1,40 m van de perceelsgrens ingeplant (grens met beroeper Ringlaan-Zuid 131). Ten opzichte van de perceelsgrens met beroeper in de Zwaluwenlaan 8 bedraagt de minimale afstand 2,20 m.

Uit het grondplan blijkt dat er ook een bar wordt voorzien in het poolhouse. Palend aan het poolhouse wordt ook een terras voorzien (dossier 2016/490). 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 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 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op basis van aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen Ringlaan-Zuid 137 in Klemskerke (De Haan). Het betreft een hoekperceel dat gelegen is op de hoek van de Ringlaan-Zuid met de Zwaluwenlaan.

De omgeving is een residentiële buurt met hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen.

De beroepschriften werden ingediend door de eigenaars van de aanpalende woning gelegen in de Zwaluwenlaan 8 en door de eigenares en bewoonster van de aanpalende woning gelegen Ringlaan-Zuid 131.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een poolhouse. De poolhouse is reeds grotendeels gerealiseerd zodat er eigenlijk sprake is van een regularisatie. In een van de beroepschriften wordt aangehaald dat de bouwwerken op 5/10/2016 werden stilgelegd en dat het stakingsbevel op 16/11/2016 werd bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

De poolhouse heeft een oppervlakte van ca 36 m² en een hoogte van 2,80 m. De minimum afstand tot de perceelsgrens bedraagt slechts 1,40 m. Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waarbij een deel van de poolhouse wordt verkleind tot ca. 25 m².

Voorliggend dossier hangt nauw samen met een ander dossier dat momenteel in behandeling is in graad van beroep (dossier 2016/490). Dit dossier heeft betrekking op het uitbreiden van de verharde oppervlakte en het aanleggen van een zwembad (regularisatie) op dezelfde bouwplaats.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van het goedgekeurd BPA "Villawijk Noordhoek" (MB 25.09.1998). De aanvraag is gelegen binnen zone 2: open en halfopen bebouwingszone. De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA.

Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt de afstand tot de zijkavelgrenzen minimum 5 m.

Voor afzonderlijke bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens minimum 3 m. De maximale kroonlijsthoogte op 3 m van de achterkavelgrens bedraagt 2 m; vanaf dan kan de hoogte toenemen onder een hoek van 45° tot de maximum toegelaten kroonlijsthoogte van 3 m.

De poolhouse wordt opgericht op slechts 1,40 m van de perceelsgrens met beroeper (Ringlaan-Zuid 131) en op minimum 2,20 m van de perceelsgrens met beroeper (Zwaluwenlaan 8). De hoogte van de poolhouse bedraagt 2,80 m. Een deel van de poolhouse wordt gesloopt zodat de afstand t.o.v. een van de beroepers verruimd wordt tot 5 m.

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.

Artikel 4.4.1. §1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Er is sprake van beperkte afwijkingen. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt op circa de helft van de voorgeschreven afstand. Aangaande de kroonlijsthoogte bedraagt die 2,8m in plaats van 2m. Deze afwijking kan als beperkt worden aanzien. De aanvraag valt dan ook onder de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in artikel 4.4.1. §1 VCRO.

Zoals blijkt uit de aanvraag voor de verharding werden na de hoorzitting 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.

(...)

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.

De poolhouse (met bar) wordt verder gereduceerd waardoor de afstand tot de aanpalende burelen enerzijds wordt vergroot tot 5m, anderzijds wordt verkleind tot 1,2 m. Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat beroepsindieners (Vandepitte) zelf beschikt over een poolhouse + zwembad ingeplant op 1,5m van de perceelsgrens. De poolhouse wordt ingeplant in de uiterste linker hoek van het perceel, zodat zij absoluut geen hinder kan hebben, mede gelet op het bestaande dichte groenscherm ten opzichte van deze perceelsgrens. De poolhouse wordt verkleind tot 25m² (ruim onder de norm van 50m² van het BPA en de 40m² van het vrijstellingsbesluit) Ook de andere beroepsindieners (Stassen) heeft een poolhouse ingeplant op 2m van de perceelsgrens.

In die omstandigheden is de huidige aanvraag qua grootte en inplanting ruimtelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Dit geldt des te meer gelet op de dichte groenscherm 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 bouwen van een poolhouse; dat de aanvraag valt binnen de afwijkmogelijkheden van artikel 4.4.1 §1 VCRO; 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 Mr. Donatienne Ryckbost namens M. en Mevr. STASSEN-STARMANS, Klein Vrijenban 4, 2611 XP DELFT (Nederland) en Mevr. VANDEPITTE Carmen, Ringlaan-Zuid 131, 8420 De Haan, tegen de beslissing dd. 27/12/2016 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 oprichten van een poolhouse, gelegen Ringlaan-Zuid 137 8420 Klemskerke (De Haan), worden verklaard 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/0702/A.

Op dezelfde dag verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van verharde oppervlakte en het regulariseren van het zwembad 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/0706/A en 1617/RvVb/0711/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 staat 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 (geluidshinder en visuele hinder). Volgens haar wordt het poolhouse op de meest ongunstige plaats ten opzichte van haar perceel ingeplant, met name te dicht bij de perceelsgrens. De hinder die de verzoekende partij zal ondervinden, mede gelet op de afmetingen van het poolhouse dat wordt ontworpen met onder meer een natte cel, een wellness infrarood/sauna en een bar, zou onevenredig en onaantvaardbaar groot zijn. Er zouden ook plannen zijn om een luxe bed & breakfast ter plaatse uit te baten, wat in strijd zou zijn met 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 is. 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 zouden zijn.

Wateroverlast wordt volgens de tussenkomende partij geenszins gecreëerd, daar het water dat terecht komt op het poolhouse rechtstreeks 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. Naar het oordeel van de Raad volstaat de aangevoerde vermindering van privacy, geluidshinder en visuele hinder ten gevolge van het poolhouse als mogelijke hinder en nadelen. Dat de tussenkomende partij deze aspecten betwist, 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 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 beroept 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 ontwerpplannen en de gewestplannen, samen met het BPA '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 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.

...”

Volgens de verzoekende partij dient ten gevolge van deze voorschriften het poolhouse op minstens vijf meter van de perceelsgrenzen te worden opgericht. Uit de aangepaste plannen, neergelegd na de hoorzitting, blijkt weliswaar dat het poolhouse en het daarbij aansluitende terras ingekort zullen worden ten opzichte van de perceelsgrens met de achterburen STASSEN – STARMANS (Zwaluwenlaan 8), doch dat het poolhouse zich nog steeds bevindt op slechts 1,20 meter van de perceelsgrens met de verzoekende partij (Ringlaan-Zuid 131).

Ook de hoogte van het poolhouse – die op de aangepaste plannen ongewijzigd blijft – is volgens haar nog steeds problematisch. Uit het BPA volgt dat de maximale kroonlijsthoogte op drie meter van de kavelgrens (welke in bepaalde gevallen toepassing vindt doch niet in dit geval, gelet op de voorgeschreven afstand van vijf meter) slechts 2 m mag bedragen, terwijl het poolhouse een hoogte van 2,80 m heeft (+ nog 20 cm van de koepel = 3 m in totaal). Ook dit zou een schending uitmaken van de voorschriften van het BPA.

De verwerende partij stelt ten onrechte dat dit slechts beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 VCRO zouden zijn. Een dergelijke afwijking mag niet essentieel zijn en moet daarenboven de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaan, wat hier niet het geval is. Een inplanting van een poolhouse van 6,20 m lang en 4,10 m breed op slechts 1,20 m van de perceelsgrens met de verzoekende partij – in plaats van 5 m – kan men niet als een beperkte afwijking omschrijven. De afstand tot de perceelsgrens met de verzoekende partij bedraagt een vijfde van de voorgeschreven afstand.

De afwijkingen mogen slechts een beperkte invloed/impact hebben op de bepalingen van het BPA en op de aanpalende percelen, wat de verzoekende partij in het voorliggende geval betwist. De verzoekende partij meent door de aanleg en toekomstige benutting van het poolhouse een onaanvaardbare aantasting van de privacy, en geluids- en visuele hinder te ondervinden. Het poolhouse wordt te dicht bij de perceelsgrens ingeplant, waardoor de hinder voor de verzoekende partij, mede gelet op de afmetingen van het poolhouse dat wordt ontworpen met onder meer een natte cel, een wellness infrarood/sauna en een bar, onevenredig en onaanvaardbaar groot zal zijn.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet afdoende waarom de voorziene inplanting van het poolhouse een beperkte afwijking zou zijn, waar zij stelt dat de minimale afstand tot de perceelsgrenzen circa de helft van de voorgeschreven afstand bedraagt. De voorziene afstand is 1,2 m in plaats van de voorgeschreven 5 m.

Ook de verdere motivering in de bestreden beslissing overtuigt de verzoekende partij niet, met name de verwijzing naar de inplanting van een poolhouse en zwembad op 1,5 m van de perceelsgrens op het perceel van de verzoekende partij, het bestaande dichte groenscherm en de verkleining van het poolhouse tot 25 m². Het bijgebouw/poolhouse van de verzoekende partij (3 m x 4 m) dat dicht bij de perceelsgrens zou ingeplant zijn, is een tuinhuisje waarin kussens en stoelen worden opgeslagen en is ingeplant op minstens 2,5 m afstand. Verder is het in de buurt voorkomen van gelijkaardige, afwijkende constructies geenszins afdoende om de bestreden beslissing te kunnen schragen.

Verder meent de verzoekende partij dat de verwerende partij in de zone voor hovingen verhardingen vergunt 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 m² 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 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 (55,51 m²), het poolhouse (25,42 m²), en het terras van het poolhouse (14,71 m²) = 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 is van mening dat de oorspronkelijke aanvraag het oprichten van een poolhouse op 1,4 m van de perceelsgrens met de verzoekende partij en op 2,20 m van de perceelsgrens met de andere administratieve beroepsindieners betreft. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,8 m in plaats van 2 m. Deze afwijkingen kunnen als beperkt worden aanzien. De aanvraag valt onder de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Met betrekking tot maximaal 30 % toegelaten 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 tussenkomen partij voegt toe dat uit een samenlezing van de voorschriften inzake zone 2 blijkt dat de diverse bepalingen inzake plaatsing ten opzichte van de rooilijn, zijkavelgrenzen, achterkavelgrens enkel betrekking hebben op niet opgaande of niet 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.

De initiële plannen voorzagen dat het poolhouse zou worden ingeplant op 2,22 m (dichtste punt) van het perceel van de heer en mevrouw Stassen. Ook het bijkomend terras zou op het dichtste punt zijn ingeplant op 1,60 m van het perceel van de heer en mevrouw Stassen. Naar aanleiding

van de hoorzitting worden beperkt aangepaste plannen neergelegd waaruit blijkt dat het poolhouse wordt ingekort zodat het dichtste punt op vijf meter van de perceelsgrens van de heer en mevrouw Stassen wordt ingeplant. Het terras wordt in verhouding ingekort zodat dit ook op het dichtste punt op vijf meter komt te liggen van het perceel van de heer en mevrouw Stassen, niettegenstaande dat er voor niet opgaande constructies geen voorschriften zijn voorzien. Op deze manier wordt de inplanting conform het BPA voorzien en wordt er anderzijds tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de heer en mevrouw Stassen. De vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” in toepassing van artikel 4.3.1, §1, 3° lid, 2° VCRO geldt dus niet.

Het poolhouse met terras wordt ingekort zodat beide zijn ingeplant op vijf meter van de perceelsgrens. De belangen van derden kunnen bezwaarlijk worden geschonden door de aanpassing van de plannen nu de plannen een gereduceerde aanpassing betreffen van de initieel ingediende plannen.

Ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij is de tussenkomende partij van mening dat de verwerende partij terecht de inplanting op 1,2 m van de perceelsgrens van verzoekende partij beschouwt als een beperkte afwijking gelet op het feit dat de verzoekende partij eveneens beschikt over een poolhouse ingeplant op 1,5 m van de perceelsgrens en over een zwembad, het feit dat het poolhouse waarvan sprake wordt ingeplant in de uiterst linkse hoek van het perceel zodat verzoekende partij hier absoluut geen hinder kan van hebben, gelet op het bestaande dichte groenscherm ten opzichte van de perceelsgrens en de verkleining van het poolhouse tot 25 m². Tussen beide percelen is ook een zeer dicht winterbestendig groenscherm aanwezig.

De verzoekende partij is volgens haar slecht geplaatst om hierover te klagen, omdat op haar terrein een in overtreding aangelegd zwembad is aangelegd met een poolhouse op 1,5 m van de perceelsgrens van de tussenkomende partij. Het tuinhuis van 3 m x 4 m staat eveneens in functie van het gebruik van het zwembad en is dus een poolhouse. De verzoekende partij levert geen bewijs omtrent de inplanting van het tuinhuis op 2,5 m van de perceelsgrens.

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 311,64m²: 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 de verzoekende partij ontwikkelde theorie in verband met het verschil tussen tuinzone en zone voor hovingen is in strijd met de duidelijke en uitdrukkelijke bepaling in 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 tussenkomende 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.

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 Codex-trein (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 tussenkomende partij voor dat het standpunt van de verzoekende partij kennelijk onredelijk is.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe dat nog nooit in de omgeving een gebouw werd ingeplant op 1,2 m van een zijkavelperceelsgrens.

De vergunde afstand tot de perceelsgrens van het poolhouse bedraagt iets meer dan een vijfde van de voorgeschreven afstand. Deze afstand tot de perceelsgrens werd nog verkleind ten gevolge van de aangepaste bouwplannen, namelijk van 1,40 m naar 1,20 m terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag van 2 maart 2017 aangaf dat reeds de afstand van 1,40 m tot de perceelsgrens van de verzoekende partij in geen geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan worden beschouwd.

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 beroep 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.

Allereerst stelt de verzoekende partij dat de inplanting van het poolhouse op 1,2 m van de perceelsgrens de afstandsregels zoals opgenomen in het BPA schendt. Zij meent dat de verwerende partij van deze voorschriften niet kan afwijken op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO aangezien deze afwijking geen beperkt karakter heeft.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde dan overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Uit de parlementaire voorbereiding van deze bepaling blijkt dat het “beperkte karakter” van afwijkingen afgemeten moet worden aan de vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het plan. De bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden op zich beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd. Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij ervan wordt uitgegaan dat ze afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nrs. 430 en 431).

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Het poolhouse is gelegen in een zone voor hovingen waarvoor de afstandsregels ten opzichte van de perceelsgrenzen gelden. Artikel 2.2. van zone 2 bepaalt dat een open bebouwing minimaal vijf meter ten opzichte van de zijkavelgrens dient te respecteren. In artikel 2.3. van zone 2 wordt de plaatsing ten opzichte de achterkavelgrens bepaald: ingeval van aanbouwen aan het hoofdgebouw: minimaal vijf meter en ingeval van afzonderlijke bijgebouwen: drie meter. De maximale kroonlijsthoogte op drie meter van de kavelgrens bedraagt dan twee meter; vanaf dan kan de hoogte toenemen onder een hoek van 45° tot de maximale toegelaten kroonlijsthoogte van drie meter. De maximale nokhoogte bedraagt vijf meter.

De tussenkommende partij stelt dat de diverse bepalingen over plaatsing ten opzichte van de rooilijn, zijkavelgrenzen, achterkavelgrens enkel betrekking hebben op niet opgaande of niet overdekte constructies of bouwwerken. Dit lijkt eerder een vergissing te zijn in hoofde van de tussenkommende partij en vindt geen steun in de desbetreffende voorschriften van het BPA. Bovendien gaat ook de verwerende partij uit van het feit dat een afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO vereist is om de gevraagde vergunning te verlenen.

Op basis van de overwegingen in de bestreden beslissing, is het evenwel niet duidelijk welke regels inzake plaatsing de verwerende partij hanteert, meer bepaald of de perceelsgrens tussen de percelen van de verzoekende partij en de tussenkomende partij een zijkavelgrens en/of een achterkavelgrens vormt. Gelet op het feit dat het betrokken perceel een hoekperceel vormt, is het niet ondenkbeeldig dat het zowel een zijkavelgrens als een achterkavelgrens betreft, waardoor een minimale afstand van vijf meter voorgeschreven wordt door het BPA.

In de bestreden beslissing wordt onder de titel 'toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen' het volgende vermeld omtrent de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO:

“ ...

Artikel 4.4.1. §1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Er is sprake van beperkte afwijkingen. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt op circa de helft van de voorgeschreven afstand. Aangaande de kroonlijsthoogte bedraagt die 2,8m in plaats van 2m. Deze afwijking kan als beperkt worden aanzien. De aanvraag valt dan ook onder de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in artikel 4.4.1. §1 VCRO.

...”

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing nog het volgende gesteld:

“ ...

De poolhouse (met bar) wordt verder gereduceerd waardoor de afstand tot de aanpalende burelen enerzijds wordt vergroot tot 5m, anderzijds wordt verkleind tot 1,2 m. Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat beroepsindiener (Vandepitte) zelf beschikt over een poolhouse + zwembad ingeplant op 1,5m van de perceelsgrens. De poolhouse wordt ingeplant in de uiterste linker hoek van het perceel, zodat zij absoluut geen hinder kan hebben, mede gelet op het bestaande dichte groenscherm ten opzichte van deze perceelsgrens. De poolhouse wordt verkleind tot 25m² (ruim onder de norm van 50m² van het BPA en de 40m² van het vrijstellingsbesluit) Ook de andere beroepsindiener (Stassen) heeft een poolhouse ingeplant op 2m van de perceelsgrens.

In die omstandigheden is de huidige aanvraag qua grootte en inplanting ruimtelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Dit geldt des te meer gelet op de dichte groenscherm ter hoogte van de perceelsgrenzen met de beroepsindieners. Dit komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

...”

Daargelaten de vraag of overwegingen inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kunnen betrokken worden bij de afweging of een afwijking al dan niet een beperkt karakter heeft, is de motivering in de bestreden beslissing omtrent de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet afdoende.

De verwerende partij stelt dat de afstand tot de perceelsgrens ongeveer de helft van de voorgeschreven afstand bedraagt. Ongeacht de vraag of de vergunde afstand in realiteit geen grotere afwijking vormt van de afstandsregels voorzien in het BPA, toont een reductie tot de helft van de voorgeschreven afstand geenszins het beperkt karakter van de afwijking aan. Een afwijking

van 50 % op de vereiste afstand kan in redelijkheid niet meer beschouwd worden als een beperkte afwijking zoals opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Op basis van de bestreden beslissing wordt niet afdoende concreet, pertinent en overtuigend gemotiveerd dat een dermate grote afwijking in het voorliggende geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt. Dat artikel laat immers enkel toe om, desgevallend, “beperkt” af te wijken van toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften waaronder deze inzake de inplanting van constructies. De Raad dient dan ook vast te stellen dat de hierboven weergegeven beoordeling niet als een deugdelijk geformuleerde motivering kan beschouwd worden. Dat deze afwijking als beperkt kan worden aanzien wordt louter geponeerd en niet nader gemotiveerd.

De verwijzing van de verwerende partij naar het feit dat de verzoekende partij zelf beschikt over een zwembad en poolhouse op 1,5 m van de perceelsgrens en ook een andere administratieve beroepsindienaar beschikt over een poolhouse op twee meter van de perceelsgrens doet daar geen afbreuk aan. Hiermee wordt niet het beperkt karakter van de afwijking aangetoond. Het verwijzen naar andere voorbeelden in de omgeving toont niet aan dat de afwijking “beperkt” is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Dit kan relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

Dit geldt des te meer gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dat geval geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat er geen sprake is van beperkte afwijkingen:

“De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt zelfs minder dan de helft van de voorgeschreven afstand. Het BPA heeft de afstandsregels opgelegd om een bepaald open en groen karakter te geven aan het gebied en om de hinder voor de aanpalende burens te beperken. Door op zo’n wijze af te wijken van deze regels, doet de aanvrager het BPA teniet. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. §1 VCRO en ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.”

Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de hierboven weergegeven beoordeling niet als een deugdelijk geformuleerde motivering kan beschouwd worden van de verleende afwijking op basis van artikel 4.4.1 VCRO.

3.

Tevens meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing in de zone voor hovingen meer verhardingen vergunt 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 die 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 toegelaten 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 vergund door de verwerende partij in een andere beslissing van dezelfde dag als de bestreden beslissing 55,5 m² en het poolhouse en bijhorende verharding 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 de maximaal toegelaten verharding blijft. Ten onrechte telt de verzoekende partij de oppervlakte van het woonhuis bij deze verhardingen, het woonhuis bevindt zich buiten de zone voor hovingen.

Dit onderdeel van het middel wordt verworpen.

4.

Tenslotte 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.

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.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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.

De bouw van het poolhouse is volgens de verzoekende partij niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Van alle inplantingsmogelijkheden voor het poolhouse wordt de meest hinderlijke gekozen. De dimensies van het poolhouse zijn, zelfs met de reeds aangepaste bouwplannen, onevenredig groot. Het evenwicht en uitzicht van de woonwijk wordt verstoord. De bouwwerken passen niet in de onmiddellijke omgeving en houden geen rekening met de bestaande architecturale esthetiek, ingebed in een groene omgeving, die ook wordt gegarandeerd door de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA 'Villawijk Noordhoek'.

Het poolhouse wordt in lengte gereduceerd van negen meter naar 6,20 meter, maar dit blijft voor de verzoekende partij te lang en te hoog. Het poolhouse wordt bovendien uitgerust met een natte cel, wellness infrarood/sauna en een bar, die geluids- en visuele hinder met zich zal meebrengen. Op die aangehaalde hinder gaat verwerende partij niet afdoende in, hoewel dit juist essentieel is voor het behoud van het residentiële karakter van de wijk. Dit geldt des te meer nu het perceel van de tussenkomende partij een hoekperceel is, waardoor er bij gebrek aan een achterkavelgrens, sowieso meer naar de burens toe gebouwd moet worden. Dit vergroot de kans op mogelijke geluids- en visuele hinder en heeft een grotere inbreuk op de privacy tot gevolg.

Ook het bezwaar rond de mogelijke bed & breakfast en de impact hiervan op de goede ruimtelijke ordening wordt verworpen, aangezien de tussenkomende partij dat formeel betwist op de hoorzitting. Volgens de verzoekende partij geschieden de werken in kwestie duidelijk in het kader van de voorbereiding van de uitbating van een bed & breakfast.

De motivering van de verwerende partij is te beknopt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert negatief, wat leidt tot een verzwaring van de motiveringsplicht van verwerende partij. Hij stelt dat de afstanden tot de perceelsgrenzen veel te beperkt zijn. Een poolhouse met een bar en daaraan gekoppeld nog een terras, zo dicht bij de grens met de beroepers, zou onaanvaardbare hinder (o.a. geluidshinder) tot gevolg hebben. Van alle mogelijke inplantingslocaties voor het poolhouse met terras wordt de meest hinderlijke gekozen op zeer korte en onaanvaardbare afstand van de administratieve beroepsindieners. De verzoekende partij is van mening dat dit negatief advies niet afdoende wordt weerlegd door de verwerende partij.

In tegenstelling tot hetgeen in de bestreden beslissing wordt vermeld, stelt de verzoekende partij dat zij geen poolhouse heeft, maar slechts een tuinhuisje van drie meter op vier meter. Het tuinhuisje ligt bovendien niet op 1,50 m van de perceelsgrens doch wel op circa 2,50 m van de perceelsgrens. Het zwembad van de verzoekende partij staat op circa veertien meter van de perceelsgrens.

2.

De verwerende partij verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing en meent dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijke wijze heeft plaatsgevonden, dan wel gesteund is op manifeste onjuiste gegevens.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de Raad zich niet mag uitspreken over de ingeroepen hinder of schending van de privacy, daar dit zou betekenen dat de Raad zich in de plaats zou stellen van het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Er bestaat in hoofdzaak van verzoekende partijen geen recht op een ongewijzigd uitzicht.

De verwerende partij heeft de aanvraag getoetst aan de onmiddellijke omgeving en komt terecht tot de conclusie dat het ontwerp functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, hoofdzakelijk bestaande uit alleenstaande ééngezinswoningen met tuinaccommodatie in de vorm van zwembaden en poolhouse, dicht ingeplant tegen de perceelsgrenzen.

De verzoekende partij wijst op de hinder die zouden voortspruiten uit het “soort” van zwembad dat tussenkomende partij wenst aan te leggen op zijn perceel, wat volgens haar evenwel een pure assumptie dan wel een hypothetische hinderfactor zou vormen. 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 noodzakelijke filterinstallatie met zuigpomp. Een zwembad is bij uitstek een residentiële constructie. Het zwembad is heden in gebruik, doch ook nu zou de verzoekende partij er niet in slagen aan te tonen welke geluidshinder het aangelegde zwembad van tussenkomende partij zou creëren die niet reeds 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 verwerende partij heeft akte genomen van de aangepaste bouwplannen en van de aanvullende argumenten van de verzoekende partij en de tussenkomende partij, en heeft deze meegenomen in de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag. De verwerende partij heeft dus voldaan aan de omstandige motiveringsplicht als zij oordeelt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan worden gevolgd.

De verzoekende partij ziet over het hoofd dat er op haar perceel ook gelijkaardige constructies staan die eenzelfde hinder veroorzaken naar de tussenkomende partij toe. De tussenkomende 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 zou aantonen.

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 Codex-trein (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 tussenkomende partij voor dat het standpunt van de verzoekende partij kennelijk onredelijk is. Voorts stelt de tussenkomende 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.

De verzoekende partij benadrukt dat de hinder reëel is en afdoende aangetoond.

De verwijzingen van de tussenkomende partij naar het eigen zwembad van de verzoekende partij en een tweede zwembad in de residentiële buurt, zijn 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. Het

zogenaamde poolhouse op haar perceel betreft een tuinhuisje waarin kussens en stoelen worden opgeborgen en dat op minstens 2,5 meter afstand van burens werd ingeplant.

Het poolhouse van de tussenkomende partij wordt op een afstand van 1,2 meter tot de perceelsgrens met de verzoekende partij ingeplant, wat een manifeste overtreding van de bouwvoorschriften is. Daarenboven vormt 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 ter zake aangevoerde hinderaspecten te remediëren.

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.

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.

De poolhouse (met bar) wordt verder gereduceerd waardoor de afstand tot de aanpalende burens enerzijds wordt vergroot tot 5m, anderzijds wordt verkleind tot 1,2 m. Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat beroepsindiener (Vandepitte) zelf beschikt over een poolhouse + zwembad ingeplant op 1,5m van de perceelsgrens. De poolhouse wordt ingeplant in de uiterste linker hoek van het perceel, zodat zij absoluut geen hinder kan hebben, mede gelet op het bestaande dichte groenscherm ten opzichte van deze perceelsgrens. De poolhouse wordt verkleind tot 25m² (ruim onder de norm van 50m² van het BPA en de 40m² van het vrijstellingsbesluit) Ook de andere beroepsindiener (Stassen) heeft een poolhouse ingeplant op 2m van de perceelsgrens.

In die omstandigheden is de huidige aanvraag qua grootte en inplanting ruimtelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Dit geldt des te meer gelet op de dichte groenscherm ter hoogte van de perceelsgrenzen met de beroepsindieners. Dit komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

...”

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening vermelden die zijn beslissing verantwoorden.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. Om te voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar andersluidende beoordeling te baseren op eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert negatief, wat leidt tot een verzwaring van de motiveringsplicht van de verwerende partij. Hij stelt dat de afstanden tot de perceelsgrenzen veel te beperkt zijn. Een poolhouse met een bar en daaraan gekoppeld nog een terras, zo dicht bij de grens met de beroepers, zou onaanvaardbare hinder (o.a. geluidshinder) tot gevolg hebben. Van alle mogelijke inplantingslocaties voor het poolhouse met terras wordt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de meest hinderlijke gekozen op zeer korte en onaanvaardbare afstand van de administratieve beroepsindieners.

Deze beoordeling wordt door de verwerende partij niet afdoende beantwoord in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt hier enkel tegenover dat de verzoekende partij zelf beschikt over een poolhouse en zwembad ingeplant op 1,5m van de perceelsgrens, dat het poolhouse wordt ingeplant in de uiterste linker hoek van het perceel, zodat zij absoluut geen hinder kan hebben, mede gelet op het bestaande dichte groenscherm ten opzichte van deze perceelsgrens, en de verkleining van het poolhouse tot 25m².

De verwerende partij dient uit te gaan van de juiste gegevens over de bestaande toestand in de relevante omgeving. In alle redelijkheid kan het 'poolhouse' van de verzoekende partij (een tuinhuis van drie op vier meter zonder voorzieningen) niet vergeleken worden met het voorliggende poolhouse van 25 m² voorzien van onder meer een bar met aansluitend een terras op 1,2 meter van de perceelsgrens. Terecht stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat dit kan leiden tot hinder, wat een relevant aandachtspunt is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. De verwerende partij stelt in de

bestreden beslissing dat het poolhouse wordt ingeplant in de uiterste linker hoek van het perceel, zodat zij absoluut geen hinder kan hebben. Dit standpunt staat diametraal tegenover het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat stelt dat van alle mogelijke inplantingslocaties voor het poolhouse met terras de meest hinderlijke gekozen werd op zeer korte en onaanvaardbare afstand van de administratieve beroepsindieners (waaronder de verzoekende partij).

De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet.

De verwerende partij verduidelijkt dan ook niet afdoende in de bestreden beslissing waarom de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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 MIDDELEN 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 oprichten van een poolhouse 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