

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 november 2017 met nummer RvVb/S/1718/0285
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0749/SA

Verzoekende partij	de heer Koen HUYGENS vertegenwoordigd door advocaat Robin SLABBINCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 juni 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 20 april 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 29 november 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de heer en mevrouw OOSTERLINCK-VAN CROMPHAUT (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een schuur tot gastenruimte met zwembad en het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9450 Haaltert, Ekentstraat 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1471H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Robin SLABBINCK voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij.

3.
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

1.

De aanvrager dient op 8 september 2016 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het deels slopen van een schuur en het verbouwen ervan tot een gastenruimte met ingebouwd zwembad en de bouw van een 4 gevel eengezinswoning”*.

Eerder verkreeg de aanvrager reeds stedenbouwkundige vergunningen voor respectievelijk het wijzigen van de bestemming van een woning naar vakantiewoning (12 januari 2009), de bestemmingswijziging van een hoevewoning naar een tweede vakantiewoning (20 januari 2015) en het aanleggen van een parking, toeristische infrastructuur en omheining en een kampeerautoterrein op een (buur)perceel te Haaltert, Ekentstraat 56 (22 maart 2016).

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 25 november 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed is volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan, aangezien het gaat over het bouwen van een nieuwe eengezinswoning binnen het woongebied en het verbouwen van een schuurt tot gastenruimte met zwembad.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ...

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan. De bestemming is reeds vakantiewoning en het oprichten van bijkomende woning en verblijfsruimtes doet geen afbreuk aan het woongebied. De verbouwing/herbouw van de bestaande schuur is louter voor de bestemming vakantiewoningen voorzien en doet door de vormgeving, de dimensies en de materialen geen afbreuk aan de het bestaande karakter van de hoeve. Het oprichten van de achterliggende woning betreft in feite een woning in de 2^e bouworde, maar kan ondersteund worden, omdat de bestaande hoeve te dicht op de Ekentstraat staat en bovendien volledig voor de toeristische functie dienst doet, zodat hierin geen ruimte meer beschikbaar is voor een bedrijfswoning. Bij volledige afbraak zou het bestaande volume ook naar achter moeten opgericht worden. Bovendien bevindt het perceel zich min of meer in de hoek van de Ekentstraat en de Bakkerstraat, zodat op de percelen links achter het betrokken

goed ook al bebouwing aanwezig is. Hierdoor is er geen sprake van een versnippering van de open ruimte of te diepe insnijding in de achterliggende kouter. De nieuwbouwwoning wordt opgericht volledig binnen het woongebied en nabij de rechter perceelsgrens, zodat links van de woning nog voldoende tuin beschikbaar is in het woongebied zelf. In de rechter zijgevel worden geen ramen voorzien om de inkijk naar de rechterbuur te beperken. Het project voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De woning sluit qua bouwstijl en vormgeving aan bij de nieuwbouw.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag voorwaardelijk aanvaardbaar.

...

Voorwaarden

- ...

- De achterliggende eengezinswoning dient minstens op 3,00 meter van de rechter zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden.

- Er dienen minstens 3 bijkomende parkeergelegenheden op de private eigendom voorzien te worden om de bijkomende klanten op te vangen.

- De eigendom van de woning mag niet afgesplitst worden van de vakantiewoningen.

..."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager, waarbij zij "zich aansluit bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar".

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 4 januari 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften ... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt om de rechtervleugel van de vierkantshoeve te herbouwen en te voorzien van 4 gastenverblijven (op de 1ste verdieping) evenals een zwembad (op het gelijkvloers). In tweede bouwzone (op 10,24m achter de nieuwe achtergevel van deze vleugel) en in het verlengde van deze rechter vleugel wordt tevens een nieuwe eengezinswoning opgetrokken, zodat de vierkantshoeve in zijn totaliteit zou kunnen worden benut voor vakantieverblijven.

Momenteel bestaat de vierkantshoeve uit 2 ruime familievakantiewoningen evenals de woning van de uitbaters. Met de voorliggende aanvraag zou enerzijds worden voorzien in een bijkomende en afzonderlijke woonentiteit voor de uitbaters (waarbij het niet duidelijk is hoe de huidige exploitatiewoning in de toekomst zou worden benut), en anderzijds zouden 4 bijkomende gastenverblijven worden gecreëerd. In totaal zal de site dus 2 woningen bevatten, 2 familievakantiewoningen en nog eens 4 gastenverblijven voor telkens 3 personen.

Het project omvat onder meer een volledige nieuwbouw binnen een tweede bouwzone. De nieuwe woning wordt opgericht tot een bouwdiepte van 43,32m vanaf de rooilijn, en zelf tot een bouwdiepte van 49,5m vanaf de voorgevel van de rechter vleugel van de schuur.

De vraag die zich in voorliggende aanvraag stelt, is in hoeverre het perceel over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone, d.w.z. achter het hoofdgebouw langs de straatzijde, op te vangen. Er moet immers omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant, om zo de impact naar de aanpalende percelen toe te beperken.

In casu wordt de nieuwe eengezinswoning ingeplant op slechts 2m van de rechter perceelsgrens. Ook de voorgestelde kroonlijsthoogte van 6,1m kan niet aanvaard worden in tweede bouwzone, en op korte afstand van de perceelsgrens.

Er wordt vastgesteld dat in deze omgeving geen woningen in tweede bouwzone voorkomen. Het straatbeeld bestaat uit woningen die rechtstreeks geënt zijn op de voorliggende wegenis, met achterliggende tuinzones. Voorliggend perceel is er principieel niet op gericht om bijkomend bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone, achter het bouwlint van de Ekentstraat en de Bakkerstraat. Het voorgestelde doorbreekt het klassieke bebouwingspatroon in deze buurt.

Ook de herbouwing van de rechter vleugel van de vierkantshoeve schendt de goede plaatselijke aanleg en veroorzaakt stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden. De herbouwing wordt -net zoals de nieuwe woning- ingeplant op slechts 2m van de zijdelingse perceelsgrens.

Door de nok- en kroonlijsthoogte van de herbouwde vleugel en de nieuwe eengezinswoning (respectievelijk 8,9m en 6,1m) in combinatie met deze smalle bouwvrije strook zal schaduwvorming ontstaan op het aanpalende perceel. Daarenboven wordt deze 2m brede vrije ruimte ook nog als toegangsweg naar de achterliggende eengezinswoning gebruikt. Dit betekent dat er geen enkele ruimte is voorzien voor ingroening van het project.

In deze rechter vleugel worden op de verdieping bovendien 4 gastenverblijven voorzien met venteropeningen en terrassen aan de straatzijde en aan de achterzijde. Dit veroorzaakt een onaanvaardbare inkijk en brengt de privacy van de omwonenden -in het bijzonder de rechtsaanpalende recente woning met ruime glaspartijen in de achtergevel- in het gedrang.

In verband met het opleggen van voorwaarden door het college van burgemeester en schepenen dient gesteld dat de opgelegde voorwaarden dat er 'minstens 3 bijkomende parkeergelegenheden op de private eigendom dienen voorzien te worden om de bijkomende klanten op te vangen' en dat 'de achterliggende eengezinswoning minstens op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens dient opgericht te worden', niet voldoende precies zijn.

Artikel 4.2.19,1 VCRO vereist dat vergunningsvoorwaarden voldoende precies zijn. Beide betrokken vergunningsvoorwaarden beantwoorden niet aan deze vereiste. Zo is niet duidelijk waar 3 bijkomende parkeergelegenheden op eigen terrein zouden moeten worden gecreëerd en evenmin op welke manier (afmetingen en materialen) deze parkeerplaatsen moeten worden uitgevoerd. Ook het wijzigen van de locatie van de inplanting van de achterliggende eengezinswoning heeft een impact op de omgevingsaanleg en verharding, zodat niet voldoende precies is aangegeven wat de gewijzigde toestand zou moeten zijn

Verder betreft het opleggen van de voorwaarde dat 'de achterliggende eengezinswoning minstens op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens dient opgericht te worden', een essentiële wijziging, welke niet kan vergund worden. Artikel 4.3.1. VCRO stelt immers ...

...

Het opleggen van een gewijzigde inplanting van een volledige eengezinswoning betreft duidelijk geen 'beperkte aanpassing'. Evenmin heeft de planaanpassing betrekking op 'kennelijk bijkomstige zaken' (nu in casu de planaanpassing niet tegemoet komt aan adviezen of bezwaren tijdens het openbaar onderzoek).

De aanvraag kan dan ook niet worden vergund omwille van haar onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, nu dit geenszins kan worden geredimeerd door het opleggen van vergunningsvoorwaarden.

Tenslotte wordt vastgesteld dat de te herbouwen rechter schuurvleugel getroffen wordt door de rooilijn. Het behoud van enkel de straatgevel en een deel van de zijgevels van de schuur laat niet toe om van een 'verbouwing' te spreken. Dat het hier duidelijk om een herbouw gaat blijkt ook uit de benoeming op het inplantingsplan: de te herbouwen rechter vleugel van de schuur wordt hierop aangeduid als 'nieuwbouw schuur'.

Het begrip 'verbouwen' wordt onder art 4.1.1.12° VCRO gedefinieerd als ...

Bouwwolume wordt als volgt gedefinieerd ...

...

In de replieknota wordt aangegeven dat het om een verbouwing van de schuur zou gaan. Er dient echter vastgesteld dat de vooropgestelde werken zeer ingrijpend zijn, waarbij het grootste deel van de schuur wordt gesloopt. .

Er kan enkel worden vastgesteld dat de hier voorgestelde werken al te ingrijpend zijn en naar verwacht onmogelijk kunnen uitgevoerd worden met behoud van 60% van de buitenmuren.

Indien geen 60% van de bestaande buitenmuren behouden blijft, kan derhalve de ingreep niet beschouwd worden als een verbouwing, doch dient zij aanzien te worden als herbouw.

Overeenkomstig artikel 4.3.8 VCRO kan evenwel geen stedenbouwkundige vergunning voor een herbouwing worden verleend wanneer de betrokken constructie door een rooilijn is getroffen ...

De bedoelde uitzonderingsbepalingen zijn vervat in artikel 16 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, dat als volgt luidt ...

Er blijkt niet dat aan voormelde uitzonderingsbepalingen -met inzonderheid van artikel 16, 2 lid van het rooilijndecreet- is voldaan.

Met de nieuwe aanvraag zou het perceel in totaal 2 woningen bevatten, 2 familievakantiewoningen en nog eens 4 gastenverblijven.

Gelet op de aard van het terrein dient hieruit te worden geconcludeerd dat de ruimtelijke draagkracht van het terrein ernstig overschreden wordt in voorliggend voorstel.

..."

Na de hoorzitting van 14 maart 2017 willigt verwerende partij het beroep op 20 april 2017 in, in die zin dat zij een stedenbouwkundige vergunning onder gewijzigde voorwaarden verleent:

“...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed is gelegen in de Ekentstraat, een gemeenteweg buiten het centrum van Haaltert. De omgeving is heterogeen opgebouwd en wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwingsvorm. Op het linksaanpalende perceel staat een eengezinswoning in halfopen bebouwingsvorm. Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met een recente eengezinswoning in halfopen bebouwingsvorm, bestaande uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Het achterliggend perceel is onbebouwd en in gebruik als bos. Hier bevindt zich de vallei van de Hoezebeek.

Het betreffende perceel heeft een totale oppervlakte van 2976m² en is bebouwd met een bestaand hoevegebouw waarin zich momenteel de woning van de aanvrager evenals 2 familiale vakantiewoningen bevinden.

...

Voorliggende aanvraag beoogt het deels slopen van de rechter vleugel van de hoeve en het omvormen tot een gebouw met 4 kamers en de bouw van een zwembad met ontspanningsruimte ten behoeve van de gebruikers van de vakantiewoningen.

De oude bakstenen muur langs de straatzijde met de achterliggende gebouwdelen wordt behouden. De rest van het gebouw wordt vervangen door een gebouw met dezelfde vormgeving als de oorspronkelijke vierkantshoeve met kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 6m en 8,9m. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op 2m van de rechter perceelsgrens. Het hoofdvolume heeft afmetingen van 8m op 22,03m, wat in grote lijnen overeenkomt met de bestaande rechter vleugel. Het te behouden deel vooraan wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrand van 3,8m. Langs de rechterzijde van het hoofdvolume wordt een traphal (met lift) aangebouwd met een hoogte van 8,4m, afgewerkt met een plat dak. De aanbouw heeft een driehoekige vorm (die naar achter toe versmalt). De aanbouw wordt 5,65m achter de voorgevel van het hoofdvolume voorzien en heeft een breedte van 2,4m. Verder wordt de schuur ingericht met een zwembad, sanitaire voorzieningen en een polyvalente ruimte. Op de verdieping worden 4 kamers met elk een badkamer en keukens ingericht.

Achter deze herbouwde schuurvleugel wordt, op 10,24m achter de achtergevel, en dus binnen de 50m bouwzone, een eengezinswoning opgericht, als eigen woning voor de uitbater. De woning wordt evenwijdig en op 2m van de rechter perceelsgrens gebouwd met een afmetingen van maximaal 9m op 13,51m (inclusief een overdekt terras achteraan). De woning wordt afgewerkt met plat dak met dakrandhoogte van 6,1m.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt om de rechtervleugel van de vierkantshoeve te herbouwen en te voorzien van 4 gastenverblijven (op de 1ste verdieping) evenals een zwembad (op het gelijkvloers). In tweede bouwzone (op 10,24m achter de nieuwe achtergevel van deze vleugel) en in het verlengde van deze rechter vleugel wordt tevens een nieuwe eengezinswoning opgetrokken, zodat de vierkantshoeve in zijn totaliteit zou kunnen worden benut voor vakantieverblijven.

Momenteel bestaat de vierkantshoeve uit 2 ruime familievakantiewoningen evenals de woning van de uitbaters. Met de voorliggende aanvraag, die het gevolg is van veelvuldig vooroverleg met de gemeente en de provinciale logiescoördinatoren (er is overigens een door Toerisme Vlaanderen goedgekeurd subsidiedossier voor de voorgenomen werken) zou enerzijds worden voorzien in een bijkomende en afzonderlijke woonentiteit voor de uitbaters, en anderzijds zouden 4 bijkomende gastenverblijven worden gecreëerd. In totaal zal de site dus 1 exploitantenwoning bevatten, 2 familievakantiewoningen en nog eens 4 gastenverblijven voor telkens 3 personen.

De nieuwe woning wordt opgericht tot een bouwdiepte van 43,32m vanaf de rooilijn, en zelf tot een bouwdiepte van 49,5m vanaf de voorgevel van de rechter vleugel van de schuur.

De vraag die zich in voorliggende aanvraag stelt, is in hoeverre het perceel over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone, d.w.z. achter het hoofdgebouw langs de straatzijde, op te vangen. Er moet immers omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant, om zo de impact naar de aanpalende percelen toe te beperken.

In tegenstelling tot wat de psa voorhoudt komen in de onmiddellijke omgeving wel degelijk een drietal andere woningen voor die zich even diep bevinden. Bovendien kan worden aangesloten bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen desbetreffend: "Het oprichten van de achterliggende woning betreft in feite een woning in 2e bouwzone, maar kan ondersteund worden, omdat de bestaande hoeve te dicht op de Ekenstraat staat en bovendien volledig voor de toeristische functie dienst doet, zodat hierin geen ruimte meer beschikbaar is voor een bedrijfswoning. Bij volledige afbraak zou het bestaande volume ook naar achter moeten opgericht worden. Bovendien bevindt het perceel zich min of meer in de hoek van de Ekenstraat en de Bakkeerstraat, zodat op de percelen links achter het betrokken goed ook al bebouwing aanwezig is. Hierdoor is er geen sprake van een versnippering van de open ruimte of te diepe insnijding in de achterliggende kouter. De nieuwbouwwoning wordt opgericht volledig binnen het woongebied en nabij de rechter perceelsgrens, zodat links van de woning nog voldoende tuin beschikbaar is in het woongebied zelf. In de rechter zijgevel worden geen ramen voorzien om de inblik naar de rechterbuur te beperken."

De nieuwe woning brengt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening bijgevolg niet in het gedrang en kan aanvaard worden.

Ook de verbouwing van de rechter vleugel van de vierkantshoeve schendt de goede plaatselijke aanleg niet en veroorzaakt geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden. De verbouwing betekent in tegendeel een verbetering voor de beroepsindieners, nu de verbouwing van de schuur binnen het bestaand volume valt en zelfs verkleint en nu de bouwheer op het dichtste punt een afstand van 2m respecteert i.p.v. de huidige afstand van 87cm (een afstand die duidelijk voorzien was op de goedgekeurde verkavelingsvergunning waarbinnen de beroepsindieners hun perceel hebben gekocht. Zij zijn er overigens pas komen wonen in 2016, duidelijk op de hoogte van de toeristische activiteiten (sinds 2009) en de stapsgewijze renovatie van de oude vierkantshoeve).

De voorziene toestand houdt bijgevolg een verbetering in ten opzichte van de huidige toestand.

De verbouwing van de bestaande schuur doet door de vormgeving, de dimensies en de materialen geen afbreuk aan het bestaand karakter van de vierkantshoeve. Integendeel, de nokhoogte van de verbouwde schuur ligt met 8,9m zelfs lager dan de bestaande schuur met 9,45m.

De te verbouwen schuur alsook de nieuw te bouwen woning blijven ook merkkelijk lager dan de hoogte van de woning van appellanten, zodat appellanten ook het zicht op het achterliggend gebied zullen behouden.

In de rechter vleugel worden op de verdieping bovendien 4 gastenverblijven voorzien met hoofdzakelijk vensteropeningen en terrassen aan de straatzijde en aan de achterzijde.

De terrassen aan de straatzijde brengen uiteraard geen hinder t.a.v. de beroepsindieners.

De achtergevel van deze rechter vleugel bevat twee balkons bij de kamers 3 en 4. Deze komen een stuk minder diep dan de woning van de beroepsindieners, zodat er geen inkijk is op hun terras, noch in de woning. De ramen zitten tevens op een afstand van 3,20m ten opzichte van de perceelsgrens. Dat de woning van de beroepsindieners voorzien is van veel en grote glaspartijen is uiteraard de vrije keuze van de beroepsindieners, maar zij dienen dan ook zelf de consequenties te dragen van dergelijke keuze.

De achtergevel van de schuur wordt op het gelijkvloers met een blinde muur verbonden met de achterbouw, net omwille van de privacy van de bezoekers van het toeristisch logies, zodat het zicht van de beroepsindieners naar de gasten van het logies en omgekeerd, wordt ontnomen.

Tot slot moet hier nogmaals worden opgemerkt dat de achterbouw in de zijgevel aan de kant met de beroepsindieners geen enkel venster en geen enkele deur heeft, noch op het gelijkvloers, noch op de verdieping, zodat ook hier geen inkijk of schending van de privacy mogelijk is.

Op deze manier wordt geen onaanvaardbare inkijk gecreëerd en wordt de privacy van de omwonenden, in het bijzonder de beroepsindieners, voldoende gerespecteerd. Eén ander blijkt ook bijzonder duidelijk uit de desbetreffende simulaties die door de aanvrager in diens replieknota werden overgemaakt.

In verband met het opleggen van voorwaarden door het college van burgemeester en schepenen dient gesteld dat de opgelegde voorwaarden dat er 'minstens 3 bijkomende parkeergelegenheden op de private eigendom dienen voorzien te worden om de bijkomende klanten op te vangen' en dat 'de achterliggende eengezinswoning minstens op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens dient opgericht te worden', wel degelijk voldoende precies zijn, met dien verstande dat de voorwaarde met betrekking tot de bijkomende parkeergelegenheden niet dient te worden opgelegd gelet op de reeds bekomen stedenbouwkundige vergunning voor 12 bijkomende parkeergelegenheden. De voorwaarde dat de eengezinswoning op "minstens" 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens dient te worden opgericht dient te worden geherformuleerd naar een voorwaarde waarbij de eengezinswoning op 3m dient te worden opgericht.

Vooreerst wordt vastgesteld dat de aanvrager op 22 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning bewam (kenmerk gemeente: B/2016/39) voor het aanleggen van een parking, toeristische infrastructuur en omheining en een kampeerautoterrein te 9450 Haaltert, Ekenstraat 56. Op dit terrein werden 12 parkeerplaatsen voorzien, samen met 2 parkeerplaatsen voor kampeerwagens. Deze parking is op dit moment in aanleg, zodat mag worden aangenomen dat deze parkeergelegenheden ruimschoots moeten volstaan voor de te renoveren schuur en reeds bestaande logies.

Gelet op deze reeds vergunde en in uitvoering zijnde extra parkeerplaatsen dient in deze zelfs geen voorwaarde te worden opgelegd.

Verder betreft het opleggen van de voorwaarde dat 'de achterliggende eengezinswoning minstens op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens dient opgericht te worden', in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt, geen essentiële wijziging.

Artikel 4.3.1. VCRO stelt immers: ...

Het opleggen van een gewijzigde inplanting waarbij de eengezinswoning op 3m in plaats van op 2m van de rechterperceelsgrens komt te liggen voldoet wel degelijk aan elk van deze drie voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, integendeel, door te opteren voor afstand tot de rechter perceelsgrens van 3 ipv 2m wordt net tegemoet gekomen aan een betere plaatselijke aanleg en dus een betere ruimtelijke ordening; 2° de wijziging komt tegemoet aan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar; 3° de wijziging brengt kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee, integendeel, door te opteren voor afstand van 3m ipv 2m wordt net tegemoet gekomen aan de bezwaren van de beroepsindieners.

De aanvraag kan dan ook worden vergund omwille van haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, nu dit kan worden geremedieerd door het opleggen van voormelde vergunningsvoorwaarde.

Tenslotte wordt vastgesteld dat de te herbouwen rechter schuurvleugel getroffen wordt door de rooilijn. Het behoud van enkel de straatgevel en een deel van de zijgevels van de schuur laat niet toe om van een 'verbouwing' te spreken. Dat het hier duidelijk om een herbouw gaat blijkt ook uit de benoeming op het inplantingsplan: de te herbouwen rechter vleugel van de schuur wordt hierop aangeduid als 'nieuwbouw schuur'. Het begrip 'verbouwen' wordt onder art 4.1.1.12° VCRO gedefinieerd als: ...

Bouwwolume wordt als volgt gedefinieerd: ...

In weerwil van wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt moet dus niet alleen rekening gehouden worden met de te verbouwen schuur, maar met alle daarmee fysisch aansluitende aanhorigheden, dus ook met de bestaande bebouwing die ongewijzigd blijft. Er moet dan ook worden vastgesteld dat wel degelijk 60% van de bestaande buitenmuren behouden blijft, zodat er wel degelijk sprake is van een verbouwing.

Zelfs in het geval het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zou worden weerhouden, namelijk dat enkel rekening kan worden gehouden met de te verbouwen schuur, waarbij dan geoordeeld zou moeten worden dat de hier voorgestelde werken al te ingrijpend zijn en naar verwacht onmogelijk kunnen uitgevoerd worden met behoud van 60% van de buitenmuren, zodat sprake zou zijn van een herbouw, dan nog stelt er zich geen onoverkomelijk probleem met het oog op het afleveren van de vergunning.

Overeenkomstig artikel 4.3.8 VCRO kan geen stedenbouwkundige vergunning voor een herbouwing worden verleend wanneer de betrokken constructie door een rooilijn is getroffen:

...

De bedoelde uitzonderingsbepalingen zijn vervat in artikel 16 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, dat als volgt luidt: ...

In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt is in dat geval wel degelijk voldaan aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 16, 2de lid van het rooilijndecreet, immers door de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning heeft de wegbeheerder, in casu de gemeente Haaltert, duidelijk aangegeven dat de rooilijn niet binnen vijf jaar zal worden gerealiseerd. Eén en ander blijkt ook bijzonder duidelijk uit de door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op datum van 10 januari 2017 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning aan de NV Aquafin voor riolerings- en wegeniswerken, o.m. aan de Ekentstraat, waarbij de rooilijn niét gerealiseerd wordt. Uit deze goedgekeurde plannen blijkt overigens dat er een breed voetpad wordt aangelegd rond de vierkantshoeve, waarmee de wegbeheerder duidelijk aangeeft dat men zowel op middellange als op lange termijn de rooilijn niet wenst te realiseren.

Voor zoveel als nodig wordt door de aanvrager bevestigd dat hij afziet van een eventuele vergoeding voor de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit indien na het verstrijken van de termijn van vijf jaar toch tot onteigening zou worden overgegaan.

Met de nieuwe aanvraag zou het perceel in totaal 1 gezinswoning van de uitbaters bevatten, 2 familievakantiewoningen en nog eens 4 gastenverblijven.

Gelet op het voorgaande dient hieruit te worden geconcludeerd dat de aanvrager erin geslaagd is een ontwerp te maken dat verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de plaatselijke aanleg en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden :

- *De achterliggend beoogde eengezinswoning dient opgeschoven conform het aangepaste plan tot op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens*
- *het terras achteraan dient langs de rechter perceelsgrens voorzien van een ondoorzichtig 1,8m hoog zichtscherm langs de zijde van appellant met een retour van 1m achteraan*

*- ...
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij motiveert de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Bij niet-vertrouwelijk schrijven van 29 mei 2017 werd de raadsman van de aanvrager meegedeeld dat een verzoekschrift tot vernietiging zou worden ingediend en werd gevraagd de werken niet op te starten en uit te voeren totdat Uw Raad zou geoordeeld hebben over de wettigheid van de vergunning (stuk 8) ...

Daarop heeft de raadsman van de aanvragers als volgt geantwoord op 2 juni 2017 (stuk 8)...

Aldus willen de aanvragers niet bevestigen dat zij het oordeel van Uw Raad over de wettigheid van de vergunning zullen afwachten en kunnen zij derhalve elk moment de uitvoering van de vergunning aanvangen.

Rekening houdend met een gangbare termijn van 1 jaar à anderhalf jaar voor de behandeling van een louter vernietigingsberoep, moet worden vastgesteld dat op een dergelijke tijdsspanne de aanvragers de beoogde woning en de herbouw van de stalvleugel - minstens in grote mate- gefinaliseerd kunnen hebben, reden waarom de verzoekende partij zich genoodzaakt ziet het verzoek tot vernietiging gepaard te laten gaan met een verzoek tot schorsing, waarvan de behandelingstermijn op ongeveer een half jaar mag worden geschat.

De hoogdringendheid qua timing staat dan ook vast.

Voor de goede orde wordt nogmaals verduidelijkt dat de verzoekende partij samen met zijn vrouw eigenaars en bewoners zijn van een eengezinswoning aan de Ekentstraat 46 in Haaltert, gelegen naast de betrokken vierkantshoeve (met huisnummer 48-52), waarin zich momenteel de woning van de heer en mevrouw OOSTERLINCK – VAN CROMPHAUT evenals 2 ruime vakantiewoningen bevinden.

De heer en mevrouw OOSTERLINCK – VAN CROMPHAUT beogen om de rechtervleugel van de vierkantshoeve, gelegen vlak naast de eigendom van de heer en mevrouw HUYGENS, te herbouwen en te voorzien van 4 gastenverblijven (op de 1ste verdieping) evenals een zwembad (op het gelijkvloers). In tweede bouwzone (op 10,24 m achter de nieuwe achtergevel van deze vleugel) en in het verlengde van deze rechter vleugel willen zij tevens een nieuwe eengezinswoning optrekken tot op 2 m van de zijdelingse perceelsgrens (maar tot op 3 m vergund), zodat de vierkantshoeve in zijn totaliteit zou kunnen worden benut voor vakantieverblijven.

Nu zullen de heer HUYGENS en zijn gezin volgende ernstige nadelige gevolgen ondervinden door de uitvoering van de bestreden vergunning, dewelke zich kunnen manifesteren vóórdat uw Raad een arrest kan vellen omtrent het verzoek tot vernietiging.

Verzoekende partij verwijst daartoe naar de uitvoerige toelichting inzake het belang op pagina 2 tot en met 7 van huidig verzoekschrift, waarin de diverse hinderaspecten uitvoerig en gedocumenteerd met foto's en simulaties werden toegelicht.

In het bijzonder moet daarbij worden gewezen op de schending van de privacy en het normaal en rustig woongenot dat verzoekende partij en zijn gezin zullen ondervinden ten gevolge van zowel de nieuwe achterliggende eengezinswoning (met 2 volwaardige bouwlagen en op slechts 3 m van de zijdelingse perceelsgrens) als de nieuwe rechter

vleugel met 4 gastenverblijven met buitenterras (op slechts 2 m van de zijdelingse perceelgrens). Daarbij is tevens van belang dat de bouwvrije zone van slechts 2 m langs de rechter perceelsgrens geheel zal worden gebruikt als toegangsweg naar de achterliggende woning, zodat er geen enkele ruimte is voorzien voor enig buffergroen. De oprit zal effectief tot tegen de perceelsgrens worden aangelegd. Verder zal het uitzicht op de achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied grotendeels worden weggenomen door de woning in tweede bouwzone met 2 volwaardige bouwlagen, die zeer kort tegen de zijdelingse perceelsgrens zal worden ingeplant. Ook het zonlicht op het pas aangelegde terras zal in grote mate verdwijnen.

De verzoekende partij overtuigt dan ook dat de persoonlijke en ernstige gevolgen die de aanvang van de werkzaamheden met zich zullen meebrengen een hoogdringende behandeling noodzaakt.

...”

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Verzoekende partij poneert zonder meer dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de voorziene behandelingstermijn van 1 à 1,5 jaar, zonder met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen.

Wat betreft de ingeroepen hinder bestaande uit de schending van de privacy, het uitzicht en het wegnemen van zonlicht wordt verwezen naar de toelichting over de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, waarin elk mogelijk hinderlijk aspect werd onderzocht en er zelfs maatregelen genomen werden om de hinder te beperken.

Aldus werden in de rechter zijgevel geen ramen voorzien om de inkijk naar de rechterbuur te beperken. De verbouwing betekent zelfs een verbetering en de verzoekende partij is er pas komen wonen in 2016, op de hoogte van de toeristische activiteiten en de verbouwing.

Wat de inkijk betreft wordt er verwezen naar het grondige onderzoek op p. 8 van de bestreden beslissing, waarin wordt besloten dat er geen sprake is van bovenmatige hinder.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing beoogt de verbouwing van een bestaande schuur van een vierkantshoeve, die op de verdieping wordt ingericht met vier kamers voor vakantieverblijf (telkens voor maximum drie personen), en het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwperiode, die is bestemd tot woning van de uitbaters van de vakantiewoningen, die momenteel nog in de vierkantshoeve wonen. De schuur meet een diepte van 22,03 meter en wordt ingeplant op 2 meter afstand van de perceelgrens met verzoekende partij, waarbij onder meer aan de achterzijde uitpandige terrassen worden voorzien over de volledige breedte ervan, op een hoogte van 3,70 meter en met een diepte van 1,35 meter. De eengezinswoning wordt 'volgens de initieel ingediende plannen' ingeplant op 10,24 meter achter de achtergevel van de verbouwde schuur en op 2 meter van de rechterperceelgrens met verzoekende partij. Tussen de schuur en de woning wordt (nog steeds volgens de initieel ingediende plannen) een tuinmuur voorzien, en de toegangsweg tot de woning wordt aangelegd langs de schuur, in waterdoorlatende verharding.

3.

Verzoekende partij wijst *"op de schending van de privacy en het normaal en rustig woongenot dat zij en haar gezin zullen ondervinden ten gevolge van zowel de nieuwe achterliggende eengezinswoning (met 2 volwaardige bouwlagen en op slechts 3m van de zijdelingse perceelsgrens) als de nieuwe rechter vleugel met 4 gastenverblijven met buitenterras (op slechts 2m van de zijdelingse perceelsgrens)"*, waarbij *"de bouwvrije zone van slechts 2m langs de rechter perceelsgrens geheel zal worden gebruikt als toegangsweg naar de achterliggende woning, zodat er geen enkele ruimte is voorzien voor enig buffergroen"* en *"de oprit effectief tot tegen de perceelsgrens zal worden aangelegd"*. Zij wijst tevens op de vaststelling dat *"het uitzicht op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied grotendeels zal worden weggenomen door de woning in tweede bouwzone met 2 volwaardige bouwlagen, die zeer kort tegen de zijdelingse perceelsgrens zal worden ingeplant"*, waarbij *"ook het zonlicht op het pas aangelegde terras in grote mate zal verdwijnen"*.

Verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de rechts van het bouwperceel gelegen (aanpalende) eengezinswoning met achterliggend terras en tuin, waarbij zowel in de linker- als de achtergevel grote glaspartijen zijn voorzien. Zij kijkt heden vanuit haar woning richting het bouwperceel uit op een blinde muur van de deels af te breken schuur en op het achtergelegen terras en tuin van de (aan de schuur palende) hoeve woning, waarbij beide eigendommen ter hoogte van de perceelgrens worden afgescheiden door een draadafsluiting met haagbeuk. Indien de bestreden vergunning ten uitvoer wordt gelegd, zal verzoekende partij voortaan (deels) zicht hebben op de nieuwe woning in tweede bouwperiode in plaats van op een tuin. Voorts zal er vanop de twee achterliggende terrassen op het verdiep van de schuur inzage kunnen worden genomen in de woning en op het achterliggend terras en de tuin van verzoekende partij.

Verzoekende partij maakt op basis van de voorliggende stukken (inzonderheid de foto's en situatieschetsen), waarvan de getrouwheid door verwerende partij (die enkel verwijst naar de bestreden beslissing) niet ernstig wordt betwist, afdoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, inzonderheid de inplanting van een woning met twee bouwlagen in de tuinzone en de situering van de terrassen op het verdiep, nefast zal zijn voor haar woonklimaat. Deze visie werd overigens ook onderschreven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die onder meer oordeelde dat het voorzien van terrassen aan de achterzijde *"een onaanvaardbare inkijk veroorzaakt en de privacy van de omwonenden -in het*

bijzonder de rechtsaanpalende recente woning met ruime glaspartijen in de achtergevel- in het gedrang brengt”.

4.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij eveneens voldoende aannemelijk maakt dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag, de houding van de aanvrager en de onduidelijkheid over de inplanting van de woning in de tuinzone, niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat op korte termijn (minstens) de ruwbouw van de nieuwe woning kan worden uitgevoerd. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zal verzoekende partij echter reeds worden geconfronteerd met de door haar ingeroepen nadelige gevolgen, inzonderheid de ingrijpende wijziging van het uitzicht vanuit haar woning en achterliggend terras en tuin op een woning in tweede bouworde, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld. In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij (impliciet) stelt, kan van verzoekende partij niet worden verwacht dat zij de intenties van de aanvrager inzake de aanvang van de werken aantoont, temeer laatstgenoemde in huidige procedure niet tussenkomt en terzake (op vraag van verzoekende partij) geen duidelijkheid verschaft.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste onderdeel van eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In een eerste onderdeel stelt zij dat *“de deputatie aanneemt dat zij via een vergunningsvoorwaarde de inplanting van de beoogde achterliggende eengezinswoning met 1 m kan opschuiven op grond van artikel 4.3.1.§1 VCRO”, “terwijl het bestreden besluit abstractie maakt van de vereiste ex artikel 4.3.1.§1 VCRO dat enkel een ‘beperkte aanpassing’ van de plannen als vergunningsvoorwaarde kan worden opgelegd” en “terwijl een algehele verschuiving van de inplanting van een woning met 1 m kennelijk niet als een ‘beperkte aanpassing’ kan worden aanzien”.*

Ze licht het eerste onderdeel van het middel als volgt toe:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.3.1,§1,2^{de} lid VCRO kunnen slechts ‘beperkte aanpassingen’ als vergunningsvoorwaarde worden opgelegd om de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen ...

Nu hoeft het geen betoog dat het opleggen van een gewijzigde inplanting van een volledige eengezinswoning geen ‘beperkte aanpassing’ betreft, zodat artikel 4.3.1,§1,2^{de} lid VCRO wordt geschonden.

Ondanks het feit dat verzoeker op dit criterium gehamerd heeft in het beroepschrift en in de aanvullende nota van 13 maart 2017 en ook de PSA het standpunt innam dat er geenszins sprake is van een zgn. 'beperkte aanpassing', wordt deze vereiste geheel veronachtzaamheid in het bestreden besluit en focussen de deputatie en de aanvragers enkel op de 3 voorwaarden in het 3^{de} lid van artikel 4.3.1 VCRO, zonder de in het 2^{de} lid vervatte vereiste (waarin duidelijk wordt verwoord dat enkel een 'beperkte aanpassing' van de plannen als vergunningsvoorwaarde mogelijk is) in rekening te brengen ...

Gelet op het feit dat geheel abstractie werd gemaakt van de vereiste van een 'beperkte aanpassing', wordt er geen zorgvuldig onderzoek gevoerd en worden de formele en materiële motiveringsplicht geschonden.

...

2.

Verwerende partij betwist de ernst van het middelonderdeel als volgt:

“ ...

Verzoeker stelt in een eerste onderdeel dat een gewijzigde inplanting van een volledige eengezinswoning geen 'beperkte aanpassing' is, en -in een tweede onderdeel- dat de opgelegde voorwaarde inzake de inplanting onvoldoende precies is, omdat er niet nauwkeurig is aangeduid welke impact de verschuiving zou hebben op de omgevingsaanleg.

De verschuiving van de inplanting van 2m naar 3m van de perceelsgrens is door de deputatie als volgt beoordeeld ...

Hieruit blijkt dat de beperkte aanpassing van de plannen voldoet aan de wettelijke voorwaarden. Bovendien wordt niet aangetoond dat de beoordeling van deze voorwaarden kennelijk onredelijk is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de regelmatigheid van de door verwerende partij aan de bestreden vergunning verbonden voorwaarde dat “*de achterliggend beoogde eengezinswoning dient opgeschoven conform het aangepaste plan tot op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens*”. Zij stelt dat deze voorwaarde niet kan worden beschouwd als “*een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen*” in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, en dat dit evenmin blijkt uit motieven van de bestreden beslissing, hoewel het beperkt karakter van de betreffende planaanpassing zowel in haar beroepschrift als in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd tegengesproken.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het

aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de 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.”

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening licht voormelde wijziging als volgt toe (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de bouwplannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

3.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan verwerende partij om afdoende te onderzoeken in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) de goede ruimtelijke ordening middels het inplanten van de nieuwbouwwoning op ruimere afstand van de rechter perceelgrens met verzoekende partij dan voorzien in de ingediende bouwplannen. Verwerende partij diende daarbij inzonderheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, respectievelijk te onderzoeken of de betreffende voorwaarde (inzake het opschuiven van de nieuwbouwwoning) (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en of deze voorwaarde niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan haar beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidscontrole is zij 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. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de opgelegde planaanpassing 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.

4.

De bestreden beslissing voorziet als voorwaarde dat *“de achterliggende beoogde eengezinswoning dient opgeschoven conform het aangepaste plan tot op 3 meter van de rechter zijdelingse perceelsgrens”*. Verwerende partij motiveert deze voorwaarde op basis van de stelling dat *“het opleggen van de voorwaarde dat ‘de achterliggende eengezinswoning minstens op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens dient opgericht te worden’, in tegenstelling tot wat de*

provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt, geen essentiële wijziging betreft". Zij citeert artikel 4.3.1. VCRO, en besluit dat *"het opleggen van een gewijzigde inplanting waarbij de eengezinswoning op 3m in plaats van op 2m van de rechterperceelsgrens komt te liggen wel degelijk voldoet aan elk van deze drie voorwaarden"* in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, zodat *"de aanvraag kan worden vergund omwille van haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, nu dit kan worden geredimeerd door het opleggen van voormelde vergunningsvoorwaarde"*.

Op basis van voormelde motivering blijkt op het eerste gezicht niet waarom verwerende partij oordeelt dat de betreffende planaanpassing moet worden beschouwd als een *"beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen"* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, gezien zij enkel het terzake andersluidend standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tegensprekt. De vaststelling dat verwerende partij (vervolgens) onderzoekt in hoeverre de planaanpassing voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, doet geen afbreuk aan de primordiale voorwaarde dat een planaanpassing steeds 'beperkt' dient te zijn (of zoals gesteld in hoger geciteerde memorie van toelichting betrekking moet hebben op *"kleine planwijzigingen"*).

5.

Verzoekende partij maakt op het eerste gezicht eveneens aannemelijk dat *"het opleggen van een gewijzigde inplanting waarbij de eengezinswoning op 3m in plaats van op 2m van de rechterperceelsgrens komt te liggen"* redelijkerwijze niet kan worden beschouwd als een *"beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen"* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO (om de overeenstemming van de anders volgens verwerende partij niet-vergunbare bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen). Het betreft de verschuiving van een volledige woning over een afstand van één meter, waarbij (onder meer) geen rekening wordt gehouden met de aanhorigheden bij deze woning (inzonderheid de toegang tot deze woning). Dit blijkt reeds uit de discrepanties tussen de goedgekeurde plannen, met name enerzijds de bij de aanvraag ingediende (initiële) plannen 2.3 en 3.3 (getekend op 27 augustus 2016), en anderzijds het na de hoorzitting ingediend (aangepast) plan 4 (getekend op 7 april 2017). Terwijl de woning op de initiële plannen wordt ingeplant op een afstand van (circa) 2 meter van de rechter perceelgrens, wordt ze op het aangepast plan ingeplant op een afstand van 5 meter van de rechter perceelgrens, om uiteindelijk volgens de betwiste voorwaarde in de bestreden beslissing te worden ingeplant op een afstand van 3 meter van de rechter perceelgrens. Deze voorwaarde gaat voorbij aan de vaststelling dat er op de initiële plannen tussen de deels te herbouwen schuur en de woning een doorlopende blinde tuinmuur van 1,80m (met een poort ter hoogte van de schuur) was voorzien, terwijl deze muur op het aangepast plan is vervangen door een beukenhaag. De voorwaarde gaat eveneens voorbij aan de vaststelling dat het stuk toegangsweg tot de woning tussen de schuur en de woning op de initiële plannen een breedte had van 2 meter, terwijl deze breedte op het aangepast plan nog slechts 1,50m bedraagt. De voorwaarde gaat tenslotte ook voorbij aan de vaststelling dat het tuinpad tussen (het terras van) de vierkantshoeve en de woning (bovenop de regenwaterput van 10.000 liter) op de initiële plannen een (volledig) andere vorm had dan op het aangepast plan. Uit de samenlezing van de bestreden beslissing en de goedgekeurde plannen blijkt op het eerste gezicht niet op welke manier de betreffende aanhorigheden bij de woning moeten worden uitgevoerd in het licht van de gewijzigde inplanting van de woning.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 20 april 2017, waarbij aan de heer en mevrouw OOSTERLINCK-VAN CROMPHAUT een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verbouwen van een schuur tot gastenruimte met zwembad en het bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9450 Haaltert, Ekentstraat 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1471H.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 november 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE