

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0201 van 31 maart 2015
in de zaak 1213/0430/A/2/0402

In zake: de heer **Marc VANCLEE**, wonende te 9340 Lede, Sasstraat 66

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:* 1.de heer **Hubert DE WOLF**

vertegenwoordigd door:
architect Bart UVIN
kantoor houdende te 9320 Erembodegem, Boekhoutweg 1
waar woonplaats wordt gekozen

2.de heer **Rudy MAES**, wonende te 9300 Aalst, Onegem 76

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 17 september 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een schuur tot zorgwoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9300 Aalst, Onegem 101 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 83C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De eerste tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in eigen persoon verschijnt, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, architect Bart UVIN die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en de tweede tussenkomende partij die in eigen persoon verschijnt, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Hubert DE WOLF verzoekt met een aangetekende brief van 24 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De eerste tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hubert DE WOLF is ontvankelijk.

2.

De heer Rudy MAES verzoekt met een aangetekende brief van 24 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

De tweede tussenkomende partij is een derde belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO. De tweede tussenkomende partij laat echter na zijn hinder en nadelen te omschrijven en sluit zich slechts aan bij het ingesteld verzoekschrift van de verzoekende partij en ondersteunt op die wijze de vordering tot vernietiging. Evenwel dient ook een tussenkomende partij haar hinder en nadelen voldoende concreet en aannemelijk te maken om een ontvankelijk verzoek tot tussenkomst in te dienen. Het louter aansluiten bij het ingesteld verzoekschrift is hierbij niet voldoende, te meer daar de tussenkomende partij erkent geen “direct aanpalende” te zijn, maar op enige afstand van het betrokken perceel woonachtig te zijn.

Tot slot kunnen bijkomende hinderlijke en nadelige aspecten in hoofde van de tussenkomende partij niet voor het eerst aangevoerd worden op de openbare terechtzitting aangezien dit het recht op tegenspraak van de andere partijen belemmert.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudy MAES onontvankelijk.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Op de openbare terechtzitting van 29 april 2014 legt de eerste tussenkomende partij een "pleitnota" neer.

Deze pleitnota is een procedurestuk dat noch in de VCRO, noch in het Procedurebesluit is voorzien. Aan een tussenkomende partij wordt in overeenstemming met artikel 4.8.21, §3 VCRO en artikel 29, §1 Procedurebesluit enkel de mogelijkheid gegeven om bij de Raad een schriftelijke uiteenzetting in te dienen binnen een door de Raad bepaalde termijn. De eerste tussenkomende partij heeft bij aangetekende brief van 14 juni 2013 ook effectief een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De pleitnota dient dan ook uit de debatten te worden geweerd.

V. FEITEN

Op 22 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"het verbouwen van een schuur naar een kangoeroewoning (zorgwonen)"*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Er heeft geen openbaar onderzoek plaatsgevonden.

De dienst Integraal waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 10 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd niet ingewonnen, aangezien de stad Aalst is ontvoegd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 17 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Het voorstel is principieel in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De werken hebben betrekking op het omvormen van een bestaande schuur tot een woning waarbinnen een ondergeschikte woongegelegenheid wordt voorzien voor de huisvesting van maximaal 2 oudere of hulpbehoevende personen. Deze ondergeschikte wooneenheid vormt één geheel met de hoofdeenheid en maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.

Het betreft hoofdzakelijk inrichtingswerkzaamheden waarbij de zorgwoning wordt gerealiseerd binnen het bestaand volume van de schuur.

Er worden een aantal gevelopeningen gewijzigd, de gevels worden bepleisterd, en achteraan de woning worden 2 terrassen aangelegd.

De werken blijven volledig begrepen binnen het woongebied met landelijk karakter.

De betreffende schuur maakt deel uit van een gebouwengroep van een vroeger hoevecomplex waarvan de overige gebouwen reeds werden omgevormd tot 3 woningen en bijgebouwen conform de hogergenoemde vergunning van 18-02-1991 (referte...). Er zijn voldoende mogelijkheden aanwezig voor het parkeren van wagens voor elke woning. De voorliggende aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke impact hiervan blijft beperkt.

De werken hebben tevens geen negatieve invloed op het straatbeeld.

....

Het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt niet geschaad;

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

Watertoets

Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het voorliggende project is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

...

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat door de geplande werken geen schadelijke invloed zal zijn op de waterhuishouding in de omgeving, dit blijkt eveneens uit het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid van 10-08-2012. De voorwaarden in dit advies dienen stipt nageleefd te worden.

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid van 10-08-2012 dient stipt nageleefd te worden: er dienen voldoende maatregelen genomen worden om overstromingsvrij te (ver)bouwen.

- Het vloerpeil van de te verbouwen schuur dient voldoende hoog gekozen worden, zodat deze overstromingsvrij gebouwd wordt.
- De terreinophogingen dienen tot het strikt noodzakelijke beperkt te worden.
- Eventuele verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.

De aanvrager wordt tevens gewezen op het feit dat de 5m-zone zoals beschreven in art 17 van de wet van 28-12-1967 te allen tijde toegankelijk moet zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel oevers,...). De randvoorwaarden die vermeld worden in dit advies dienen tevens nageleefd te worden.

- Het advies van de stedelijke Brandweer van 30-07-2012 dient stipt nageleefd te worden.
- Het advies van Intergem, dat werd gevraagd op 18-07-2012, dient stipt nageleefd te

worden.

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.*
 - *Het achtergelegen agrarisch gebied mag niet vertuind (aangelegd als siertuin) worden. ..."*
- ...

De verzoekende partij, alsook de tweede tussenkomende partij dienen samen met een aantal andere derde belanghebbenden een "bezwaarschrift" in dat zij richten aan het college van burgemeester en schepenen. Deze instantie maakt dit "bezwaarschrift" op 17 oktober 2012 over aan de deputatie van Oost-Vlaanderen, dewelke dit vervolgens beschouwt en behandelt als een administratief beroep.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 december 2012 beslist de verwerende partij op 17 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en grenst aan een recent overstroomd gebied.

...

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er door de geplande werken geen schadelijke invloed zal zijn op de waterhuishouding in de omgeving, dit blijkt eveneens uit het advies van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid, uitgebracht op 10 augustus 2012.

De voorwaarden in dit advies dienen stipt nageleefd te worden.

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gevraagde staat in functie van wonen en situeert zich volledig binnen woongebied. Het achterliggend agrarisch gebied hoeft niet vertuind te worden voor de gevraagde ontwikkeling.

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het omvormen van de schuur tot een zorgwoning.

Het perceelsdeel waarop de schuur werd ingeplant, maakt deel uit van een gebouwengroep van een vroeger hoevecomplex waarvan de overige gebouwen reeds werden omgevormd tot 3 woningen en bijgebouwen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het achterste deel van de bebouwing van de vierkanthoeve, waarbij binnen de andere bebouwingen rond het binnenplein al een aantal woningen werden ingericht.

De beoogde werken hebben betrekking op het omvormen van een bestaande schuur tot een woning waarnaast een ondergeschikte woongelegenheden wordt voorzien voor de huisvesting van maximaal 2 oudere of hulpbehoevende personen.

Het betreft in voorliggende aanvraag, bijgevolg hoofdzakelijk inrichtingswerkzaamheden, waarbij de zorgwoning – zowel de woning links als de hoofdwoning rechts in het schuurvolume - wordt gerealiseerd binnen het bestaand volume van de schuur. De

ruimtelijke impact zal zich bijgevolg vooral op vlak van toegenomen dynamiek situeren.

De ondergeschikte woning, ingericht links binnen de schuur, wordt ingericht met een inkomhall, waarbij voorzien wordt in een tussenverbinding naar de rechtse woongelegenheden, zodat de woningen in relatie met elkaar werden geconcipeerd en als 'zorgwonen' kunnen gebruikt worden.

Het inrichten van de bestaande schuur tot een zorgwoning heeft geen ruimtelijke impact op de voorliggende woningen op het terrein, ingericht binnen de overige delen van de vierkanthoeve. Alle vensteropeningen van de bestaande schuur, langs de zijde van de binnenkoer worden gedicht en er wordt aan de zijde van de overige woningen geen enkele opening meer voorzien, behoudens de twee inkomdeuren. De raamopeningen van de zorgwoning richten zich quasi volledig op de achtergevel en de achterliggende tuinzone. Er bestaat dan ook quasi geen bijkomende hinder naar de medebewoners op het terrein toe.

De werken blijven overigens ruim begrepen binnen het woongebied met landelijk karakter. Achter de te verbouwen schuur/zorgwoning resteert nog een vrije tuinzone met een diepte van ongeveer 10m rechts en 13m links, ten overstaan van de 50m-grens van het woongebied met een landelijk karakter. Dergelijke afstand tot het agrarisch gebied, momenteel ingericht als weide, ook al wordt hierin nog een gedeelte verharding voorzien voor een terras, is ruim voldoende, waardoor er geen impact bestaat op het achterliggende gebied.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke impact hiervan blijft duidelijk beperkt.

De werken creëren tevens geen enkele negatieve invloed op het straatbeeld. Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening dan ook niet in het gedrang. Ook de plaatselijke aanleg wordt door de voorliggende vraag niet verstoord. Het ontwerp kadert wat betreft zijn functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

Bovendien worden er bij de zorgwoning voldoende mogelijkheden voorzien op het terrein, voor het parkeren van wagens voor elke woning. Er wordt voorzien in drie staanplaatsen bij de linkse zijde van de te verbouwen schuur.

Ook wanneer in een latere fase het zorgwonen zou ophouden te bestaan, kunnen de beide wooneenheden woningen ook los van elkaar functioneren. De ruimtelijke impact van een dergelijke wijziging zal beperkt zijn. Zo men een dergelijke wijziging beoogt moet men op dat moment een stedenbouwkundige vergunning aanvragen, wat betreft de wijziging van zorgwonen naar twee afzonderlijke woonentiteiten. Deze aanvraag moet op dat moment geëvalueerd worden.

Het gaat hier om een herwaardering van een bestaand gebouw, wat een duurzame vorm van ruimtelijke ordening is, een manier waarop het bestaand gebouwenpatrimonium een nieuwe kwalitatieve bestemming gegeven wordt, wat te verkiezen is boven het verder in onbruik laten en laten vervallen van deze gebouwen. Het op dergelijke wijze aanwenden van bestaande gebouwen voor bewoning kan worden aanvaard, en is beter inpasbaar dan deze te gaan aanwenden voor bedrijvigheid.

De impact van voorliggende aanvraag op de aanpalende eigendommen is niet van die aard dat deze tot een weigering van de stedenbouwkundige vergunning moet doen besluiten. De bijkomende dynamiek die ontstaat door hetgeen hier gevraagd wordt, 2 met elkaar verbonden wooneenheden in een bestaand gebouw, is niet van die aard dat deze zal resulteren in een burenhinder die de maat van normale burenhinder zal overschrijden. Het is immers niet ongebruikelijk dat langs de zijdelingse perceelsgrenzen opritten aangelegd worden voor een of meerdere achtergelegen parkeerplaatsen en/of garages, ook bij eengezinswoningen komt dit voor.

De bebouwingsgraad van dit perceel neemt niet toe, enkel het gebruik dat aan de bestaande gebouwen gegeven wordt wijzigt. Deze toename als het ware in de vorm van

een landelijk woonerf, is compatibel met deze plek en overstijgt de draagkracht van dit perceel niet, noch deze van de omgeving. De bestaande gebouwenconfiguratie is immers historisch gegroeid, zodat deze al sinds lang mee de plaatselijke aanleg bepaalt, de voorgestelde wijziging zal deze aanleg niet verstoren, maar wel ten goede komen, aangezien een kwalitatievere toestand ontstaat dan deze die er op vandaag is, met het in onbruik geraakt gebouw.

Dat het hier gaat om een in tweede bouworde gelegen gebouw brengt hier geen verandering in. Het bestaande gebouw staat er al sinds lang, de inplanting ervan kan nu niet meer ter discussie gesteld worden. De afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim om niet tot conflictsituaties te moeten leiden. Het goede nabuurschap is niet in het gedrang.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder volgende bijkomende voorwaarden:

Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, directie Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid van 10-08-2012 dient stipt nageleefd te worden:

Er dienen voldoende maatregelen genomen worden om overstromingsvrij te (ver)bouwen.

Het vloerpeil van de te verbouwen schuur dient voldoende hoog gekozen worden, zodat deze overstromingsvrij gebouwd wordt.

De terreinophogingen dienen tot het strikt noodzakelijke beperkt te worden.

Eventuele verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.

De aanvrager wordt tevens gewezen op het feit dat de 5m-zone zoals beschreven in art 17 van de wet van 28 december 1967 te allen tijde toegankelijk moet zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel oevers,...).

De randvoorwaarden die vermeld worden in dit advies dienen tevens nageleefd te worden.

De voorwaarden in het advies van de stedelijke Brandweer uitgebracht op 30 juli 2012 dienen stipt nageleefd te worden.

Het advies van Intergem, dat werd gevraagd op 18-07-2012, dient stipt nageleefd te worden.

De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.

Het achtergelegen agrarisch gebied mag niet vertuind (aangelegd als siertuin) worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat dit belang niet in het inleidend verzoekschrift staat omschreven.

De verzoekende partij woont in de onmiddellijke nabijheid van het bouwperceel.

Op zich volstaat het loutere nabuurschap niet om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad stelt evenwel vast, en hiervoor kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, inclusief de bijgevoegde stukken, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Uit het beroepschrift gericht aan de verwerende partij, dat gevoegd is als tweede bijlage, blijkt dat de verzoekende partij vreest extra inkijk en lawaai te moeten ondergaan hetgeen zal leiden tot een daling van haar woonkwaliteit.

Deze mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij een “tergend en roekeloos geding” voert en stelt dat de verzoekende partij een onduidelijk verzoekschrift heeft ingediend.

Beoordeling door de Raad

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift kan afgeleid worden welke geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur door de verzoekende partij worden ingeroepen.

Het is niet omdat het verzoekschrift door een particulier wordt geschreven en niet door een juridisch of technisch raadsman, of omdat er hier en daar taalfouten in voorkomen en de nummering van de bewijsstukken niet overeenkomen met de nummering in de tekst van het verzoekschrift, of omdat er een materiële vergissing is geslopen in de datum van de bestreden beslissing of een dossiernummer, of omdat de begunstigde van de vergunning verkeerdelijk als verwerende partij wordt aangeduid, dat een geding ‘tergend en roekeloos’ zou worden.

Zowel de eerste tussenkomende partij als de verwerende partij hebben het verzoekschrift goed begrepen en hebben een duidelijk verweer opgesteld.

De exceptie wordt afgewezen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.1, 18° a) VCRO. De verzoekende partij stelt dat de vergunning toelaat een schuur om te vormen tot zorgwoning. Dit zou niet kunnen volgens de verzoekende partij, aangezien de definitie van “zorgwoning” reeds het bestaan van een woning impliceert.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te benadrukken dat met de aanvraag het omvormen van een schuur wordt beoogd tot één volwaardige wooneenheid met aanleunend een zelfstandig functionerende eenheid. De omvorming is correct aangevraagd en onderzocht in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst ook op artikel 4.2.4 VCRO dat daarentegen stelt dat de vergunningsplicht wordt omgezet in een meldingsplicht in zoverre er reeds een woning is en de verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid toch vergunningsplichtig zou zijn. Hier behelst de aanvraag echter de omvorming van een schuur tot één volwaardige woning met aansluitend daarop een zorgwoning. De omvorming is wel vergunningsplichtig.

3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich bij de zienswijze van de verwerende partij aan.

4.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Het voorwerp van de aanvraag behelst de omvorming van een schuur naar een woning met de bedoeling er een “zorgwoning” van te maken: er wordt een zelfstandige wooneenheid gerealiseerd, maar daarnaast en ondergeschikt een woongelegenheid voor de huisvesting van maximaal 2 oudere of hulpbehoevende personen.

Artikel 4.1.1.18° VCRO geeft enkel de definitie weer van wat onder “zorgwonen” wordt verstaan:

“zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,*
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,*
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,*
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:*
 - 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,*
 - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,*
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.”*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, werd over het begrip ‘zorgwonen’ volgende toelichting gegeven (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 13, nr. 33):

“In de ontwerpteksten wordt de term “zorgwonen” ingevoerd om maatschappelijk relevante vormen van kangoeroewonen e.a. via bepaalde ruimtelijke faciliteiten te ondersteunen. Het gaat daarbij specifiek om het huisvesten van ten hoogste twee hulpbehoevende personen of ouderen door middel van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid.

Voor de creatie van vormen van zorgwonen binnen het bestaande bouwvolume wordt nu principieel geopteerd voor een meldingsplicht in plaats van een vergunningsplicht.

Een vergunningsplicht ontstaat wel indien de zorgsituatie beëindigd wordt en het de bedoeling is dat de zorgwoning gesplitst wordt in aparte woningen.”

Een zorgwoning – destijds kangoeroewoning genoemd – staat dus helemaal in het teken van de zorg voor een zorgbehoevende en maakt een ondergeschikte wooneenheid uit die één fysiek geheel vormt met de hoofdeenheid.

2.

De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden dat om aan “zorgwonen” te kunnen doen, er altijd reeds een woning moet zijn.

Zoals in voorliggend geval, behelzen de aangevraagde werken de omvorming van een schuur tot woning om in deze woning aan “zorgwonen” te kunnen doen en dus een ondergeschikte wooneenheid te realiseren om voor een zorgbehoevende te kunnen zorgen.

Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat de situatie inderdaad anders is wanneer er reeds een woning bestaat. Dan is inderdaad artikel 4.2.4 VCRO van toepassing dat inhoudt dat voor het omvormen van een woning naar een zorgwoning geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, maar slechts een meldingsplicht noodzakelijk is. Zoals gesteld is dit artikel echter in voorliggend dossier niet van toepassing, gezien de verwerende partij terecht de omvorming van de schuur naar woning eerst diende te beoordelen, en tegelijkertijd aandacht heeft besteed aan de indeling van de woning waaruit bleek dat men een “zorgwoning” beoogde.

Het middel is ongegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel stelt de verzoekende partij dat de vergunning niet zichtbaar en niet gedurende de volledige termijn werd opgehangen. Er zou dan ook sprake zijn van procedurefouten.

De verwerende partij stelt hieromtrent dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel, daar zij tijdig een beroep heeft ingesteld bij de deputatie.

Ook de eerste tussenkomenende partij stelt dat, ondanks enkele kleine tekortkomingen, dit de verzoekende partij er niet van heeft weerhouden een bezwaarschrift in te dienen.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

De Raad dient, samen met de verwerende partij, vast te stellen dat, overeenkomstig artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, de beroepstermijn pas begint te lopen de dag na deze van aanplakking.

De beweerde niet zichtbare en niet voltijdse en dus gebrekkige aanplakking heeft de verzoekende partij evenwel niet belet om tijdig administratief beroep aan te tekenen bij de verwerende partij.

Dit middel kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing aangezien de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat het ingestelde beroep tijdig is. De verzoekende partij heeft ook bij de Raad een tijdig beroep ingesteld. De verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij het opwerpen van dit middel.

Het middel is onontvankelijk.

D. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens. Zo zouden de maten van de bouwkundige plannen verkeerd zijn (afstand van de schuur tot aan de perceelsgrens), hetgeen volgens de verzoekende partij toch een relevant gegeven bij de beoordeling vormt om te bouwen in derde lijn.

Ook zou ook de ruimte voorzien voor de parkeerplaatsen niet voldoende ruim zijn.

2.

De verwerende partij stelt dat de beweringen van de verzoekende partij niet gestaafd worden aan de hand van concrete stukken. Bovendien staat de inplanting van het om te vormen gebouw niet ter discussie, daar dit reeds lang op het perceel staat en mee de plaatselijke aanleg bepaalt. De verwerende partij stelt tevens dat er geen sprake is van bouwen in derde lijn, wel van een wijziging van gebruik van het gebouw. De bijkomende dynamiek die zal ontstaan door de twee met elkaar verbonden wooneenheden is daarenboven niet van die aard dat de burenhinder de maat van normale burenhinder zal overschrijden. Het feit dat het gebouw in tweede bouworde gelegen is, brengt daar geen verandering in.

Wat de parkeerplaatsen betreft, verwijst de verwerende partij naar de op het plan ingetekende autostaanplaatsen en naar het gegeven dat er naast deze verharde parkeerplaatsen ook nog voldoende onverharde manoeuvreerruimte is. Zij stelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de drie ingetekende autostaanplaatsen niet voldoende ruim zouden zijn.

3.

De eerste tussenkomende partij beaamt dat enkele maten verkeerd zijn en verwijst naar de stukken die zij reeds ter verantwoording gevoegd heeft naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure, meer bepaald de 'basisverweernota', gericht aan de verwerende partij op 29 oktober 2012 waar zij onder punt 7 de technische anomalieën en fouten uit het plan bespreekt en in bijlage 4 van deze nota een plan voegt waarop in stippellijn de juiste perceelsgrens staat aangeduid.

Zij stelt dat uit deze stukken blijkt dat er nog voldoende ruimte is om 3 wagens te parkeren en er minimaal 16m open ruimte blijft tussen de voorziene kangoeroewoning en de woning van de verzoekende partij.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij kennis had van alle feitelijke gegevens inzake de bestaande inplanting van de om te vormen schuur: niet enkel de inplanting zoals weergegeven op de plannen, maar tevens de correctie ervan, zoals door de eerste tussenkommende partij aangeduid in haar 'basisverweernota' van 29 oktober 2012.

De verzoekende partij toont niet aan deze laatste gegevens nog onjuist zijn of dat de verwerende partij daar geen rekening mee heeft gehouden.

Verder oordeelt de verwerende partij terecht dat *“de bestaande gebouwenconfiguratie (..) immers historisch gegroeid (is), zodat deze al sinds lang mee de plaatselijke aanleg bepaalt”* en dat *“de voorgestelde wijziging deze aanleg niet (zal) verstoren, maar wel ten goede komen, aangezien een kwalitatieve toestand ontstaat dan deze die er op vandaag is, met het in onbruik geraakt gebouw”*.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onjuist is of onredelijk is.

Met betrekking tot de drie voorziene parkeerplaatsen stelt de verwerende partij dat er bij de zorgwoning voldoende mogelijkheden worden voorzien op het terrein door drie staanplaatsen te voorzien links van de te verbouwen schuur. De verzoekende partij brengt geen concrete gegevens bij die haar stelling onderbouwen dat deze parkeerplaatsen niet ruim genoeg zouden zijn.

Het middel is ongegrond.

E. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij “een gebrek aan behoorlijk bestuur” in omdat bebouwing in derde lijn wordt toegelaten en omdat er geen openbaar onderzoek is gebeurd, terwijl dit bij ‘gelijkaardige projecten’ in dezelfde straat wel is gebeurd. Voor dit laatste roept zij de schending van het gelijkheidsbeginsel in.

2.

De verwerende partij verwijst naar het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken dat bepaalt wanneer wel en niet een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. De voorliggende aanvraag is op grond van dit besluit niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Derhalve is geen sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Voorts stelt de verwerende partij dat de verwijzing naar gelijkaardige projecten uit de straat niet concreet wordt gemaakt om de gelijkaardigheid van de aanvraag en de noodzaak van een gelijke behandeling te bewijzen.

3.

De tussenkommende partij verwijst eveneens naar voormeld besluit en stelt dat, gelet op het feit dat het verbouwen van een gebouw tot 500m² niet onderhevig is aan de plicht tot openbaarmaking is, deze aanvraag ook niet onderworpen moest worden aan een openbaar onderzoek.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

Artikel 3 §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken bepaalt:

“ART. 3. § 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;”

Er kan niet ernstig worden betwist dat de te verbouwen schuur een oppervlakte heeft die de gestelde 500 m² niet overschrijdt, met name slechts 169m², zodat er geen openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden.

De ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel kan dan ook niet weerhouden worden, nu de verzoekende partij niet aanvoert wat het precieze voorwerp van de aanvragen uitmaakte en onder welke bepalingen van voormeld besluit van 5 mei 2000 deze aanvragen zouden hebben gevallen.

Het middel is ongegrond.

F. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgeroestplannen. Meerbepaald stelt de verzoekende partij dat een stimulering van woongebieden met landelijk karakter planologisch niet verantwoord is. Voorts kunnen gebouwen in tweede bouworde niet worden toegestaan, ook de bebouwingsdichtheid zou te groot zijn. Het niet naleven van de omzendbrief leidt tot nadeel van de straatbewoners. Mede door het feit dat geen openbaar onderzoek werd georganiseerd meent de verzoekende partij dat door dergelijke aanvraag het residentiële karakter van de straat en de woonkwaliteit in ongunstige zin zal veranderen. Daarenboven stelt de verzoekende partij nog dat door het vergunnen van voorliggend project er een precedentswaarde ontstaat voor andere projecten in de nabijheid.

De verzoekende partij meent ook dat zij in een rechtsonzekere toestand wordt geplaatst omdat procedures niet werden gerespecteerd en bij gebrek aan een openbaar onderzoek zij zich niet kon verdedigen.

2.

De verwerende partij stelt dat een omzendbrief geen verordenende kracht heeft.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat een aantal bedenkingen die worden geformuleerd opportuiniteitsargumenten zijn. Voorts stelt zij dat de beweringen van de verzoekende partij niet opgaan en weerlegt vervolgens de geuite kritiek door een vergelijking te maken tussen de oorspronkelijke omzendbrief en de geactualiseerde versie van 1997.

Met betrekking tot de inplanting in tweede bouwzone stelt zij dat dit enkel opgaat voor percelen gelegen langsheen een hoekperceel en ook inzake de citaten omtrent de bebouwingsdichtheid stelt zij dat deze betrekking hebben op hoekpercelen.

Over het “precedent-karakter” stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partij, indien deze overtuigt is dat zijn visie de juiste is, het stadsbestuur maar moet overtuigen een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen voor dit landelijk woongebied hetwelk zich dan over de problematiek ten gronde moet uitspreken.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij verwijst enkel naar de toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, om te stellen dat een stimulering van woongebied met landelijk karakter planologisch niet verantwoord is, dat gebouwen in tweede bouwzone niet kunnen worden toegestaan en dat de bebouwingsdichtheid in overeenstemming moet zijn met het karakter van de omgeving, maar deze omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij geoordeeld dat het gaat om de herwaarding van een bestaand gebouw, wat een duurzame vorm is van ruimtelijke ordening. Zij heeft de ruimtelijke impact van de aanvraag op de aanpalende eigendommen beoordeeld en gesteld dat de bijkomende dynamiek van de te ontstane zorgwoning na de omvorming niet van die aard is dat deze zal resulteren in een burenhinder die de maat van normale burenhinder zal overschrijden. Ook oordeelt de verwerende partij dat de bebouwingsgraad van het perceel niet toeneemt, gelet op het karakter van de omvorming tot zorgwoning, waarbij zij stelt dat de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden. Zij verwijst daarbij naar de historische inplanting van het gebouw en de voldoende ruime afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Uit de argumenten die de verzoekende partij aanvoert blijkt dat zij het duidelijk niet eens is met de beslissing van de verwerende partij. Evenwel blijft zij in gebreke om aan te tonen dat de verwerende partij op een onjuiste, onzorgvuldige of onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen. Het loutere feit dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan dan de verwerende partij, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig. Voorts dient ook vastgesteld te worden dat de verwijzing naar de bouwdiepte van de schuur in deze niet opgaat, daar het een bestaande toestand betreft. Voor het overige voert de verzoekende partij geen concrete schending aan van enige andere decreetsbepaling.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Hubert DE WOLF is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Rudy MAES is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS