

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0134 van 10 maart 2015  
in de zaak 1314/0008/A/4/0006

*In zake:*

1. de heer **Luc DALEZ**
2. mevrouw **Béatrice BALCAEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH  
kantoor houdende te 9308 Aalst, Steenweg Op Dendermonde 149  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer **Nico DESMET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Véronique VANDEWALLE  
kantoor houdende te 9690 Kluisbergen, Molenstraat 32  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen van 30 november 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een deur, twee ramen en een publiciteitspaneel en heeft de aanvraag voor een bestemmingswijziging naar hondenhotel zonder voorwerp verklaard.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9690 Kluisbergen, Grote Herreweg 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 567B.

## **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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 november 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

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**

De heer Nico DESMET verzoekt met een aangetekende brief van 17 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een keuze van woonplaats te doen, uiterlijk op het tijdstip waarop de schriftelijke uiteenzetting, vermeld in artikel 29 van het Procedurebesluit, wordt ingediend.

De tussenkomende partij heeft bij haar schriftelijke uiteenzetting keuze van woonplaats gedaan.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 3 november 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van een deur, twee ramen en een publiciteitsbord en een bestemmingswijziging naar hondenhotel”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', 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.

Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 29 juli 1998.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen verleent op 30 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het plaatsen van een deur, twee ramen en voor de bestemmingswijziging naar hondenhotel, maar weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een publiciteitsbord. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag is gelegen in woongebied.*

*Om geen negatief effect te hebben op de onmiddellijke woonomgeving dienen volgende bijzondere voorwaarden opgelegd te worden:*

*1.Een goede geluidsisolatie van het gebouw dient gerealiseerd te worden: isolerende beglazing, dakisolatie, dichten van alle mogelijke openingen in het gebouw (schuren, gaten, e.d.), muurisolatie,..*

*2.Een goede visuele afscherming van het terrein waar de honden komen, zodanig dat deze zo weinig mogelijk verstoring krijgen: aanleg van een afsluiting rondom het terrein, zoals beschreven in het bouwdoossier B 10/32.*

*3.alle rustversturende activiteiten tussen 22u en 7u zijn verboden.*

*4.De honden worden tussen 20u en 7u binnengehouden.*

*5.Er mogen maximaal 5 kooien aanwezig zijn.*

*Indien bovenstaande voorwaarden opgevolgd worden, is de aanvraag voor het uitbaten van een hondenhotel met maximaal 5 kooien inpasbaar in zijn directe omgeving.*

*De aanvraag voor uitbating hondenhotel is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

*Wat betreft het reclamepaneel is het echter zo dat gelet het landelijk karakter van het woongebied dit niet aangewezen is om dergelijk reclamebord te vergunnen op deze locatie.*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, MITS UITSLUITING VAN HET PLAATSEN VAN EEN RECLAMEPANEEL EN MITS OPVOLGING VAN DE BIJZONDERE VOORWAARDEN .*

*De vergunning wordt afgeleverd onder volgende BIJZONDERE voorwaarden:*

*1.Een goede geluidsisolatie van het gebouw dient gerealiseerd te worden: isolerende beglazing, dakisolatie, dichten van alle mogelijke openingen in het gebouw (schuren, gaten, ed), muurisolatie,*

*2.Een goede visuele afscherming van het terrein waar de honden komen, zodanig dat deze zo weinig mogelijk verstoring krijgen: aanleg van een afsluiting rondom het terrein, zoals beschreven in het bouwdoossier B 10/32.*

*3.alle rustversturende activiteiten tussen 22u en 7u zijn verboden.*

*4.De honden worden tussen 20u en 7u binnengehouden.*

*5.Er mogen maximaal 5 kooien aanwezig zijn.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 11 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 16 februari 2012 wordt het beroep als onontvankelijk verworpen door de verwerende partij. Met een arrest van de Raad van 30 april 2013 wordt deze beslissing van de verwerende partij vernietigd.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2013 om het beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 januari 2012 niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het plaatsen van een deur, twee ramen en een publiciteitspaneel en de bestemmingswijziging naar hondenhotel zonder voorwerp te verklaren.

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 18 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het plaatsen van een deur, twee ramen en een publiciteitspaneel en de bestemmingswijziging naar hondenhotel zonder voorwerp te verklaren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 2.2 De juridische aspecten

*Het uitbaten van een hondenhotel voor de opvang van maximaal 8 honden kan beschouwd worden als een dienstverlening. Deze activiteiten worden voorzien in het los van de woning staand bijgebouw met een oppervlakte van 33 m². De huidige als vergund te beschouwen functie van het bijgebouw betreft 'woningbijgebouw' en valt dus onder de categorie 'wonen'.*

*De aanvrager beoogt een functiewijziging in het betreffende bijgebouwtje naar een functie van diensten.*

*Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, artikel 2, §3 is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor:*

*"het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:*

*1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;*

*2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;*

*3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;*

*4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen."*

*De aanvraag maakt als lot 1 deel uit van een op 29 juni 1998 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Volgens de verkaveling mag de bestaande woning op lot 1 behouden worden. In dat geval zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling niet van toepassing (enkel van toepassing op nieuwbouw) zodat de aanvraag niet in strijd is met de verkaveling. De bestaande bebouwing op lot 1 blijft immers zijn hoofdfunctie van wonen behouden, conform de verkaveling.*

*Hieruit volgt dat de aanvraag voldoet aan de vier hierboven vermelde vereisten om vrijgesteld te zijn van de vergunningsplicht. Voor de gevraagde functiewijziging is geen stedenbouwkundige vergunning nodig.*

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

Vermits voor de gevraagde functiewijziging geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant. De geluidsoverlast die appellant in zijn beroepschrift aanhaalt, werd reeds beoordeeld in het kader van de melding van een inrichting klasse 3 (milieuwetgeving). In zitting van 17 februari 2010 werd akte genomen van deze melding onder bijzondere voorwaarden m.b.t. geluidsoverlast.

Daarnaast toont de aanvrager met zijn verkregen stedenbouwkundige vergunning voor het afsluiten van zijn goed aan dat hij veiligheid en mogelijke hinderbeperking ten opzichte van de directe omgeving beoogt.

De gevelwijzigingen die werden aangebracht in de westelijke zijgevel, zijn wel vergunningsplichtig. Uit de bijgevoegde foto's blijkt namelijk dat de deur hoger komt dan de oorspronkelijke poort en er een extra raam werd aangebracht rechts van de deur. De uitgevoerde gevelopeningen zijn evenwel niet vreemd aan hetgeen kan verwacht worden als deur- en raamopeningen voor een bijgebouw. Bovendien zijn de overige gevels volledig gesloten, zodat de deur en de twee ramen de enige bron van lichtinval zijn. De regularisatie van de gevelwijzigingen kan dan ook vergund worden.

Ook voor de plaatsing van het publiciteitspaneel is vergunning vereist aangezien de oppervlakte van het paneel meer dan 4 m<sup>2</sup> bedraagt (in casu 7,50 m<sup>2</sup>). Het uithangbord werd aangebracht op de kopgevel van de langgevelwoning. Aangezien de achtergrondkleur van het bord (wit) dezelfde kleur heeft als de gevel, komt het paneel niet dominant over in zijn omgeving. Het publiciteitspaneel brengt de goede ruimtelijke ordening geenszins in het gedrang en komt dan ook voor vergunning in aanmerking.

### 2.4 Conclusie

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

De bestemmingswijziging naar hondenhotel is zonder voorwerp. Voor de gevelwijzigingen en het publiciteitspaneel kan stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

7. De woning van verzoekende partijen bevindt zich op amper 40 meter van het bewuste gebouw met hondenhotel :

... ”

De aanwezigheid van honden zorgt voor ernstige geluidshinder. Frequente geluidshinder van jankende en huilende honden (voornamelijk in het weekend) heeft ontegensprekelijk een negatieve impact op de woon- en leefkwaliteit van verzoekende partijen. De honden

*lopen ook aan de achterzijde van de woning van uitbaters en bevinden zich daar nauwelijks op een afstand van 10 meter van de woning van verzoekende partijen.*

*Naast de geluidshinder is er ook het continue ontsnappingsgevaar van de honden daar de uitbaters geregeld hun poort laten open staan.*

*Bovendien is eerste verzoekende partij hartpatiënt zodat ook zijn gezondheid in het gedrang komt.*

*In casu kan dan ook niet geredelijk worden betwist dat verzoekende partijen ernstige hinder ondervinden van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit en zij beschikken over het rechtens vereiste belang om ze aan te vechten.*

*...”*

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partij tot tussenkomst gedraagt zich naar de wijsheid dienaangaande;*

*De praktijk heeft intussen uitgewezen dat er van de vermeende geluidshinder van jankende en huilende honden en het continue ontsnappingsgevaar geen sprake is;*

*Zo heeft het echtpaar DALEZ- BALCAEN reeds een twee- tal klachten neergelegd voor vermeende geluidsoverlast, in gevolge vermeende inbreuken op artikel 55 van het Algemeen politiereglement voor de gemeenten van de politiezone Vlaamse Ardennen dd. 17 december 2009 (GAS) (klachten dd. 23/04/2012 & dd. 25/01/2013);*

*Dat m.b.t. deze klachten de sanctionerend ambtenaar bij beslissing dd. 18/09/2012 & dd. 25/06/2013 oordeelde geen administratieve geldboete te moeten opleggen, nu de feiten telkenmale niet bewezen voorkwamen (zie bijlagen 5 en 6 van het verzoekschrift);*

*Dat er tegen voormelde beslissingen door de Gemeente Kluisbergen geen beroep werd aangetekend;*

*Dat er dient opgemerkt dat naast de woning van de Hr. & Mw. Dalez- Balcaen er nog een zes- tal woningen staan ingeplant, en dat de bewoners van deze woningen blijkbaar geen last hebben van de vermeende geluidshinder;*

*Dat verzoekende partijen nalaten bewijzen voor te leggen van de vermeende veelvuldige ontsnappingen van de honden;*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Uit de situering door de verzoekende partijen van hun eigendom blijkt dat hun woning is gelegen op een beperkte afstand van het betrokken bouwperceel.

Er kan aangenomen worden dat de aanwezigheid van een hondenhotel een hinder kan meebrengen voor de buurtbewoners. Het betoog van de verzoekende partij is op dat punt aannemelijk.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000 tot bepaling van vergunningsplichtige functiewijzigingen en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

10. *Het bestreden weigeringsbesluit steunt op de manifest onjuiste premisse dat er voor de aanvraag tot functiewijziging van het bestaande bijgebouw naar een hondenhotel geen vergunning vereist is.*

*Immers, artikel 2, §3, 2° van het Besluit functiewijzigingen bepaalt dat in het gebouw waarin de functiewijziging plaatsvindt, de woonfunctie als 'hoofdfunctie' moet blijven behouden. In casu wordt niet betwist dat er in het gebouw waarin het hondenhotel wordt uitgebaat niemand woont.*

*Bijgevolg is aan de voorwaarde van artikel 2, §3, 2° van het Besluit functiewijzigingen niet voldaan.*

*Maar er is meer.*

11. *Het gebouw waarin het hondenhotel wordt uitgebaat is een **LOS**staand gebouw.*

*Ten onrechte poneert verwerende partij dat dergelijk gebouw een woningbijgebouw is dat eveneens de functie wonen bezit. Dit klopt niet, nu in **de overwegingen van het bestreden besluit onder 1.5 Beschrijving van de omgeving, bouwplaats en het project staat te lezen:***

*“het gebouw is wellicht een boerderijbijgebouwtje en staat volledig los van de woning op ongeveer 6 meter ervan....”*

*Dit gebouwtje zoals het wordt omschreven heeft geen enkele woonfunctie.*

*Verder stelt artikel 2 §3 van het Besluit functiewijzigingen duidelijk dat de complementaire functie **'in** een woongebouw' moet worden ingericht.*

*Het losstaand gebouw is geen woningbijgebouw, laat staan een woongebouw!*

*De doelstelling van de vrijstellingsplicht is om een bureau, een kantoor op te richten in bijvoorbeeld een voorkamer van een woning of in de insluitende garage van een woning.*

*Een LOSstaand gebouw vervult deze functie van woongebouw niet en de vrijstelling is nooit ingevoerd om in losstaande bijgebouwen functiewijzigingen te gaan doorvoeren!*

*Immers, en indien wordt verwezen naar het besluit van 5 mei 2000 houdende vrijstelling van advies van de GSA dan kan aldaar de ratio legis worden afgeleid, zodoende dat losstaande bijgebouwen nooit worden meegerekend met de volumes van een woninggebouw:*

*...*

*Ook in recente verkavelingen, waarvan hieronder een voorbeeld van voorschriften wordt een zelfde redenering meegegeven, namelijk de vrijstelling geldt voor het hoofdgebouw en niet voor de losstaande bijgebouwen:*

*...*

*De zienswijze en vooral de grondslag die de verwerende partij weergeeft om tot zijn/haar besluit te komen van 'vrijstelling vergunning' is dan ook manifest onjuist en steunt op een verkeerde interpretatie van het Besluit functiewijzigingen.*

*12. Tenslotte dient vastgesteld dat het bestreden besluit ook artikel 2, §3, 4° van het Besluit functiewijzigingen schendt. Dit artikel bepaalt dat de aangevraagde functiewijziging niet in strijd mag zijn met de verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvergunning van 29 juni 1998 is uitsluitend gericht op 'wonen' en laat een andere functie (bv. diensten) niet expliciet toe. Bijgevolg spoort de functie van hondenhotel niet met de verordenende voorschriften van de geldende verkaveling.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Artikel 2 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt dat er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is voor:*

*"het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:*

*1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;*

*2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;*

*3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;*

*4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen."*

*In dit artikel wordt melding gemaakt van het begrip "woongebouw". Aangezien het besluit geen definitie hierover bevat, moet het begrip "woongebouw" worden begrepen in zijn gewone spraakgebruikelijke betekenis.*

*Thans staat er op het perceel een woning en een bijgebouw. In het woordenboek van Dale wordt de term "bijgebouw" als volgt gedefinieerd: een "gebouw dat behoort bij een hoofdgebouw, waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is" (RvS nr. 213.631 van 1 juni 2011). In casu blijkt dat dit bijgebouw hoort bij de*



woning en derhalve als een woningbijgebouw kan worden beschouwd. Anders dan verzoekers beweren, dient er geen effectieve bewoning plaats te vinden in het bijgebouw opdat die als woningbijgebouw (woongebouw) te worden beschouwd. Dat het bijgebouw voorheen een boerderijbijgebouwtje was, doet geen afbreuk aan de latere functie als woningbijgebouw.

Verzoekers stellen dat volgens het besluit in het woongebouw de hoofdfunctie moet worden behouden. Dit blijkt echter niet uit het besluit. Het is de bedoeling dat op het perceel de woonfunctie de hoofdfunctie blijft en hiervoor alle woongebouwen samen in acht worden genomen. Aangezien de bestaande woning haar woonfunctie behoudt en het hondenhotel slechts een oppervlakte van 33m<sup>2</sup> heeft, is er wel degelijk sprake van een behoud van de woonfunctie als hoofdfunctie.

Verzoekster verwijst naar het besluit van 5 mei 2000 houdende vrijstelling van het advies van de GSA, maar de bepalingen hebben betrekking op de berekening van het bouwvolume van een gebouw in functie van een vrijstelling van het advies van de GSA. Dat bij dergelijke berekening enkel rekening wordt gehouden met de fysisch aansluitende bijgebouwen, kan niet naar analogie worden toegepast bij functiewijzigingen. In het besluit functiewijzigingen wordt bovendien geen onderscheid gemaakt tussen losstaande en aangebouwde gebouwen.

Wat de strijdigheid met de verkavellingsvergunning betreft, blijkt dat de verkavelingsvoorschriften enkel bepalen dat de bestaande woning op lot 1 behouden mag worden. De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn dan ook niet van toepassing (enkel van toepassing bij nieuwbouw), zodat de aanvraag niet in strijd is met de verkaveling. De bestaande bebouwing behoudt zijn hoofdfunctie van wonen. De verkavelingsvergunning sluit geen complementaire functie uit.

Het eerste middel is ongegrond.  
..."

De tussenkomende partij stelt:

"...

Dat de onregelmatigheden en onwettigheden in de beslissing, zoals door de verzoekende partijen werden opgeroepen in hun beroep, één voor één gemotiveerd werden afgewezen door de deputatie, zich hierbij beroepend op artikel 2, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

Dat de aanvraag als lot 1 deel uit maakt van een op 29 juni 1998 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling; Dat volgens deze verkaveling de bestaande woning op lot 1 behouden mag worden, en dat in dat geval de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling niet van toepassing; Dat de bestaande bebouwing op lot 1 zijn hoofdfunctie van wonen blijft behouden, conform de verkaveling;

Dat, nu er voor de gevraagde functiewijziging geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn er volkomen terecht geen verdere opportuniteitsoverwegingen meer relevant;  
..."

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2, §1 van het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (hierna “besluit van 14 april 2000”), onderwerpt de geheel of gedeeltelijke functiewijziging van een hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed aan een stedenbouwkundige vergunning. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

*“Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als één van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:*

- 1° wonen;*
- 2° verblijfsrecreatie;*
- 3° dagrecreatie;*
- 4° landbouw in de ruime zin;*
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;*
- 6° industrie en ambacht.*
- ...”*

Artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000 voorziet een uitzondering op deze principiële vergunningsplicht, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan en luidt als volgt:

*“Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:*

- 1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;*
- 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;*
- 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;*
- 4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.”*

2.

Volgens de verzoekende partij kan het bijgebouw waarin het hondenhotel wordt uitgbaat, niet worden aanzien als een “woongebouw”, nu (1) dit gebouw een vrijstaand gebouw is dat fysisch niet verbonden is met de naastliggende woning van de tussenkomende partij en (2) het gebouw ook niet wordt bewoond. Er kan volgens de verzoekende partij dan ook geen toepassing worden gemaakt van artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000.

Volgens de verwerende partij moet het betreffende bijgebouw worden beschouwd als een “woningbijgebouw”, nu het bijgebouw gelegen is op een perceel waarop een woning is gelegen en het bijgebouw bij de woning hoort. De verwerende partij stelt dat er geen effectieve bewoning moet plaatsvinden in het bijgebouw, om als “woningbijgebouw” te moeten worden beschouwd.

3.

Artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000 is een uitzonderingsbepaling waarvan de toepassingsvoorwaarden restrictief moeten worden geïnterpreteerd.

In de hiervoor aangehaalde bepaling wordt niet de term “woningbijgebouw” maar wel “woongebouw” gebruikt. “Woongebouw” wordt in het besluit van 14 april 2000 niet gedefinieerd en moet dus in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, met name een gebouw dat geheel of grotendeels voor woondoeleinden wordt gebruikt. In zijn spraakgebruikelijke betekenis moet een “woningbijgebouw” worden begrepen als een gebouw dat behoort bij een woning en waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is.

Een “woningbijgebouw” is derhalve te onderscheiden van een “woongebouw”.

4.

Los van de vraag of de verwerende partij, op basis van de gegevens van het dossier terecht kon oordelen dat de huidige als vergund te beschouwen functie van het betrokken gebouw een “woningbijgebouw” is, kan deze vaststelling niet leiden tot de conclusie dat voldaan is aan artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000. Deze bepaling heeft immers, zoals hiervoor vastgesteld, uitsluitend betrekking op “woongebouwen” en niet op “woningbijgebouwen”.

5.

Uit het voorgaande volgt dat minstens een van de toepassingsvoorwaarden van artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000 niet vervuld is waardoor geen toepassing kon worden gemaakt van deze uitzonderingsbepaling.

Door in de bestreden beslissing te oordelen dat de bestemmingswijziging van een bijgebouw naar hondenhotel zonder voorwerp is, schendt de verwerende partij artikel 2, §3 van het besluit van 14 april 2000.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Nico DESMET is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 juli 2013, waarbij de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij voor de functiewijziging van een bijgebouw naar hondenhotel, zonder voorwerp wordt verklaard en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van één deur en twee ramen en een reclamebord op een perceel gelegen te 9690 Kluisbergen, Grote Herreweg 9 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 567B.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ