

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0997
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0641/A

Verzoekende partij	de heer Henri VERBEECK , wonende te 2960 Brecht, Houtstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BRECHT vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 3 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 7 april 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van tussenkommende partij van 5 augustus 2013 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning tot kangoeroewoning op een perceel gelegen te Brecht, Nieuwstraat 28 a, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 891L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 december 2017.

Mevrouw Eva DE KNIJF voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Jo VAN LOMMEL *loco* advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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.

Verzoekende partij dient op 24 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het omvormen van een bestaande woning tot kangoeroewoning*”.

De aanvraag kent een historiek. Op 17 augustus 2009 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning. Deze woning wordt evenwel opgedeeld in twee appartementen, die door verzoekende partij worden verhuurd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Tussenkomende partij weigert op 5 augustus 2013 de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg:

“ ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften ...

...

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woning tot zorgwoning. De bouwheer, geboren op 26 januari 1944, is ouder dan 60 jaar en wil samen met zijn kleinkind de kangoeroewoning bewonen. Na telefonisch contact met de bouwheer blijkt dat zijn oudste kleinkind momenteel 15 jaar oud is en dus momenteel niet in aanmerking komt om voor zijn grootvader te zorgen. De bouwheer heeft momenteel zijn domicilie te Houtstraat 23 in Sint-Lenaarts en verhuurt de woning in de Nieuwstraat onrechtmatig aan twee gezinnen. Dit zoals blijkt uit de gegevens van de dienst burgerzaken. Op dit perceel worden er door de gemeente enkel eengezinswoningen toegelaten. Uit de plannen blijkt dat slechts één kleine badkamer bestaande uit een douche en een lavabo van 2,6m² wordt voorzien voor deze kangoeroewoning wat zeer weinig lijkt. Nergens in het gebouw worden er buiten toiletten nog andere sanitaire voorzieningen voorzien. Deze badkamer maakt deel uit van de ondergeschikte wooneenheid die de grootvader zal gebruiken en maakt geen onderdeel uit van het gemeenschappelijk gebruikte gedeelte. De vraag wordt hier gesteld welke sanitaire voorzieningen het bijwonende gezin zal gebruiken. De ondergeschikte wooneenheid maakt niet meer dan 1/3 van het bouwvolume uit van de totale woning (274m³ van 859m²).

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het gewestplan.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Uit bovenstaande argumentatie blijkt dat de aangevraagde zorgsituatie de eerste jaren niet zal gerealiseerd worden gezien het oudste kleinkind van de aanvrager momenteel slechts 15 jaar oud is. Gezien het feit dat er momenteel twee gezinnen onrechtmatig in een eengezinswoning wonen, lijkt deze aanvraag eerder ingediend om de bestaande situatie te regulariseren. De zeer beperkte sanitair voorzieningen doen vragen rijzen mbt de kwalitatieve invulling van de zorgwoning. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 17 oktober 2013 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 5 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Verwerende partij verklaart het beroep op 19 december 2013 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

5.

Met een arrest van 8 december 2015 met nummer RvVb/A/1516/0338 vernietigt de Raad de beslissing van verwerende partij van 19 december 2013, op basis van volgende overwegingen:

“ ...

4. De aanvraag heeft betrekking op het omvormen van een woning tot zorgwoning. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient de bevoegde overheid na te gaan of de aanvraag voldoet aan de definitie van zorgwoning en de daarin vervatte beperkingen zoals die omschreven zijn in artikel 4.1.1, 18° VCRO.

...

5. In haar negatief advies had de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar er onder meer op gewezen dat volgens haar eigen berekeningen de ondergeschikte woongelegenheid meer dan een derde van het bouwvolume uitmaakte, namelijk niet 273 m³ zoals op de plannen aangegeven, maar 344 m³.

In haar beslissing stelt de verwerende partij: “Afgaande op de berekening van de volumes van de appartementen gevoegd bij de aanvraag, kan gesteld worden dat er een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd, waarbij deze slechts één derde uitmaakt van het volume van de woning.”

Anders gezegd, de verwerende partij volstaat ermee, om de berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terzijde te schuiven, door te verwijzen naar de ingediende plannen, waarvan de ambtenaar precies stelt dat die onnauwkeurig zijn.

Op zijn minst had de verwerende partij nader moeten motiveren waarom zij de berekeningen van de plannen betrouwbaarder vond dan die van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Dat heeft zij niet gedaan, met als gevolg dat onvoldoende gemotiveerd is dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.1.1, 18° VCRO.

...”

6.

Verwerende partij herneemt het administratief beroep met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die op 3 maart 2016 opnieuw adviseert om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 maart 2016 beslist verwerende partij op 17 maart 2016 om het dossier te verdagen, teneinde de berekening van de volumes die door verzoekende partij in het kader van de hoorzitting werden neergelegd te kunnen vergelijken met de gedetailleerde volumeberekening van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In haar aanvullend verslag van 31 maart 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog steeds om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, gezien de volumeberekening van verzoekende partij niet correct is.

Verwerende partij verklaart het beroep op 7 april 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het omvormen van een bestaande woning tot kangoeroewoning. Hoewel de woning vergund is als eengezinswoning is zij nu reeds opgedeeld in 2 appartementen, één op het gelijkvloers en één op de eerste verdieping. De aanvrager verhuurt momenteel deze wooneenheden maar wenst de situatie nu om te vormen in het kader van zorgwonen, hij zou de woning zelf betrekken met een kleinkind.

De woning bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder hellend dak. Aan het volume van de woning worden geen wijzigingen doorgevoerd. De verbouwingen zijn louter intern.

De aanvraag is gelegen nabij de kern van Sint-Lenaerts, een gehucht van Brecht. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. Alle percelen in de buurt zijn bebouwd met eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing, bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en een hellend dak.

...
...

12 BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

...

De aanvrager wenst de aanvraag te kaderen in het zorgwonen. Indien het gaat om zorgwonen zou minstens een melding noodzakelijk zijn. Het is incorrect te beweren dat het creëren van een tweede wooneenheid voor zorgwonen volledig vrijgesteld van vergunning zou zijn.

De definitie van zorgwonen wordt bepaald onder artikel 4.1.1 van de VCRO:

18° 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,*
 - 3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.*

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

De aanvraag voldoet echter niet aan voormelde voorwaarden.

De aanvrager woont momenteel niet zelf in het pand maar verhuurt beide (onvergunde) appartementen aan 2 andere gezinnen. De aanvrager wenst de woning te betrekken met zijn kleinkind, doch het oudste kleinkind is nog minderjarig en kan derhalve geen zorgtaken op zich nemen. Dit doet echter verder niet terzake aangezien de woning tot op heden verhuurd werd aan derden. Momenteel zou er op de gelijkvloerse verdieping een bejaarde weduwe (meer dan 65 jaar oud) wonen en op de verdieping een gezin met kinderen. Volgens de aanvrager zou het gezin zorgtaken op zich nemen voor de mensen op het gelijkvloers.

Los van de vraag of hier wel degelijk sprake is van een zorgsituatie wordt er opgemerkt dat zowel het gelijkvloers appartement als dat op de verdieping veel groter is dan één derde van het totale volume.

- Berekening totaalvolume van het pand: oppervlakte zijgevel x gevelbreedte = $114,5\text{m}^2 \times 7,5\text{m} = 858,75\text{m}^3$. Merk daarbij op dat dakopstanden ingecalculleerd werden.
- Eén derde van $858,75\text{m}^3$ is $286,25\text{m}^3$. Dit volume mag niet overschreden worden met het volume van het gelijkvloers appartement of het appartement op de verdieping.
- Berekening gelijkvloers appartement:
Gedeelte vooraan (de eerste 12m) = oppervlakte totaal – oppervlakte gemene delen = $90\text{m}^2 - 13,7\text{m}^2 = 76,3\text{m}^2$. Dit is te vermenigvuldigen met 2,85m (hoogte gemeten vanop buitenpas tot de helft van de opbouw van de vloer verdieping): $76,3\text{m}^2 \times 2,85\text{m} = 217,45\text{m}^3$.
Gedeelte achteraan (de laatste 5m) = $37,5\text{m}^2$. Dit is te vermenigvuldigen met de hoogte van de achterbouw zijnde 3,5m (dus ook met incalculatie dakopstanden): $37,5\text{m}^2 \times 3,5\text{m} = 131,25\text{m}^3$. Beide delen opgeteld geeft dat: $217,45\text{m}^3 + 131,25\text{m}^3 = 348,7\text{m}^3$.
- Berekening appartement op de verdieping: totale volume – volume van het gelijkvloerse appartement – volume gemene delen = $858,75\text{m}^3 - 348,7\text{m}^3 - (13,7\text{m}^2 \times 2,85\text{m}) = 471\text{m}^3$.

De aanvrager laat tijdens de hoorzittingen verstaan nog een eigen berekening bij te brengen. Dit dossier wordt in zitting van 17 maart 2016 verdaagd om de berekening van de volumes van de aanvrager te bekijken en te vergelijken met de gedetailleerde berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Deze berekening werd per mail bezorgd op 17 maart 2016. De volumeberekening van het gelijkvloerse appartement van de aanvrager verschilt in die zin van de berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat er op een andere manier gekeken wordt naar wat er moet gerekend worden in het volume en wat niet.

De definitie bouwvolume volgens artikel 4.1.1 VCRO luidt als volgt: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Het volume dient derhalve berekend te worden tot aan de kroonlijsthoogte. De berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar neemt meer in rekening dan enkel de binnenhogte van het gelijkvloerse appartement (van vloer tot plafond), namelijk de hoogte vanop het maaiveld tot de helft van de vloeropbouw op de verdieping alsook de hoogte tot aan de kroonlijst achteraan. Tenslotte wordt dit ook allemaal in rekening gebracht bij de berekening van het totaalvolume. De architect van de aanvrager komt tot kleinere volumes deze enkel de hoogte van binnenvloer tot plafond in rekening brengt, wat niet correct is. Men moet het bruto-volume in rekening brengen.

Conclusie:

- Beide appartementen zijn in volume veel groter dan één derde van het totale volume van het gebouw.

- Verder vormt geen van beide appartementen een ondergeschikte wooneenheid aan de andere.
- De aanvraag past zich dan ook niet in de definiëring van het zorgwonen in. Het gaat in feite louter om de aanvraag tot regularisatie van de onvergunde opdeling van een eengezinswoning in een meergezinswoning met 2 appartementen.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Omschrijving omgeving:

De omgeving waar het gevraagde gelegen is, kenmerkt zich door de aanwezigheid van residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing op middelgrote percelen. Deze woningen hebben allemaal een voortuinzone en bestaan veelal uit één of twee bouwlagen met een hellend dak. De wijk kent een uniform karakter. De straat is zeer lokaal en bedoeld voor bestemmingsverkeer en heeft een bescheiden uitrusting bestaande uit een geasfalteerd wegdek van 6m breed en stoepen aan weerszijden.

De aanvraag betreft de interne verbouwing van een bestaande, vergunde eengezinswoning in halfopen bebouwing met achteraan een bestaande garage die ongewijzigd blijft. Deze woning bestaat uit 2 bouwlagen en hellend dak. Het gaat om de regularisatie van de omvorming van deze eengezinswoning naar meergezinswoning waarbij één appartement op het gelijkvloers voorzien werd en één op de verdieping en zolderverdieping.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is gelegen in een omgeving waarbij in de nabijheid van het gevraagde geen meergezinswoningen voorkomen. In de ruimere omgeving bevinden zich nog wel tweewoonsten, maar deze vormen geen referentie voor deze aanvraag. Het straatbeeld wordt immers overheerst door eengezinswoningen. De paar uitzonderingen wegen niet op tegen de overheersende functie, zeker wanneer naar de onmiddellijke omgeving gekeken wordt. Hoewel het gevraagde zich nabij het centrum van het gehucht Sint-Lenaarts bevindt, heeft deze straat een laagdynamisch karakter en vormt het geen invalssader naar de kern van dit gehucht. Er komen geen appartementen voor in de onmiddellijke omgeving. Een meergezinswoning is dan ook te vermijden in een dergelijke buurt, het zou niet wenselijk zijn nog meer dergelijk precedents te scheppen.

Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal:

Aan het volume van het gebouw wordt niets gewijzigd. De ruimtelijke impact blijft dezelfde. Wel is de dynamiek op het perceel toegenomen doordat er nu twee gezinnen op het perceel kunnen wonen. Zo is er sprake van een dakterras in een omgeving waar dit niet voorkomt (hoewel er op plan geen dakterras ingetekend staat).

Mobiliteit:

De mobiliteit is ten gevolge van één bijkomende woongelegenheid niet noemenswaardig toegenomen. Wel mag de precedentswaarde van een dergelijk project niet onderschat worden. Wanneer de ganse wijk zal evolueren naar meergezinswoningen zal de druk op de voorliggende weg wel degelijk toenemen.

Hinderaspect, gezondheid:

De kwaliteit van het appartement op de verdieping laat te wensen over. Vermits volgens de beroeper de berging van het appartement op de verdieping in werkelijkheid de badkamer is, is er in deze wooneenheid geen berging aanwezig.

Tevens lijkt het dit appartement aan private buitenruimte te ontbreken. Het vermeende dakterras waarnaar beroeper verwijst staat niet op plan ingetekend maar zou er in werkelijkheid wel zijn. Foto's van de reeds verwezenlijkte situatie tonen een terras over het gehele platte dak op de eerste verdieping. Het kan echter niet toegestaan worden dat een terras voorzien wordt tot tegen de rechter perceelsgrens. Dit is strijdig met het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. Het terras dient een afstand aan te houden van minstens 1,9m t.o.v. de rechtse gemeenschappelijke perceelsgrens. Het voorzien van zichtschermen op de perceelsgrens heeft een te grote impact op het rechts aanpalende perceel aangezien deze licht wegnemen voor het rechts aanpalende pand en ook een zekere visuele impact veroorzaken, dat over een diepte van 5m. Het terras dient minstens in omvang beperkt te worden en tevens op de aanvraagplannen aangeduid te staan.
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het rechtszekerheid, het vertrouwens- en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet stellen dat bestuurshandelingen uitdrukkelijk dienen te worden gemotiveerd en dat deze motivering afdoende dient te zijn;

Terwijl het bestreden besluit de argumentatie van verzoeker op sommige cruciale punten niet en op andere cruciale punten niet afdoende weerlegt;

Terwijl de motivering duidelijk moet zijn, concreet en precies moet zijn waarbij de overheid zich niet aan de motiveringsplicht mag onttrekken door vage bewoordingen te gebruiken of niet gefundeerde stijlformules;

Terwijl de motivering volledig moet zijn zodanig dat zij afdoende is, zeker op cruciale punten in de beslissing dient de motivering volledig en correct te zijn en dienen zowel de feitelijke als de juridische overwegingen correct en afdoende te worden weergegeven;

Zodat het bestreden besluit de voormelde artikelen van behoorlijk bestuur schendt en de bestreden beslissing vernietigd dient te worden;

Toelichting bij het middel

In de bestreden beslissing valt te lezen :

"uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening"

1. Argument betreffende de vergunnings- en meldingsplicht in het kader van zorgwonen

Overweging in de bestreden beslissing:

"De aanvrager wenst de aanvraag te kaderen in het zorgwonen. Indien het gaat om zorgwonen zou minstens een melding noodzakelijk zijn. Het is incorrect te beweren dat het creëren van een tweede wooneenheid voor zorgwonen volledig vrijgesteld van vergunning zou zijn."

Deze overweging is niet correct. Het is een verkeerde interpretatie van de wetgeving. Het creëren van een tweede wooneenheid voor zorgwonen is in bepaalde gevallen wél vrijgesteld van vergunning en zelfs is het in bepaalde gevallen vrijgesteld van meldingsplicht.

Dit wordt afgeleid uit de lezing van art.4.2.4, §1 ...

Op de website van de Vlaamse overheid wordt in de toelichting bij zorgwonen bevestigd dat enkel indien de woning wordt uitgebreid een vergunning nodig is. Bij constructieve werken binnen het bestaande bouwvolume bestaat enkel een meldingsplicht. Bij aanpassingen zonder constructieve werken is noch een stedenbouwkundige melding, noch een stedenbouwkundige vergunning nodig.

...

Omdat voor de omvorming tot zorgwoning waarover het hier gaat geen constructieve werken werden uitgevoerd én de ondergeschikte wooneenheid werd gecreëerd binnen het bestaande bouwvolume oordeelde verzoeker terecht dat noch een vergunning noch een meldingsplicht nodig was. Verzoeker voelde zich echter wel verplicht te reageren op het schrijven van de gemeente dd. 25 april 2013 waarin laatstgenoemde meldde dat zij ervan uitging dat een inbreuk werd begaan op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zonder overigens te specificeren op welk artikel een inbreuk werd begaan) en deed dit d.m.v. een aanvraag tot een (niet verplichte) vergunning tot het omvormen van een bestaande woning tot zorgwoning.

Voorgaande argumentatie welke door verzoeker reeds werd opgeworpen tijdens de beroepsprocedure bij de provincie wordt niet weerlegd. De hiervoor geciteerde overweging van de provincie m.b.t. dit onderdeel is een verkeerde interpretatie van de wet en mist dus elke rechtsgrond. Inbreuk op de norm is een inbreuk op het wettigheidsbeginsel en schendt daardoor het gelijkheidsbeginsel. De motivering is niet afdoende. Een duidelijke schending van de voornoemde bepalingen ligt voor.

2. Argument m.b.t. de definitie van zorgwonen: huisvesten van personen in de zin van art. 4.1.1, 18°, d) 1)

Overwegingen in de bestreden beslissing ...

De wetgever heeft een objectieve definitie gegeven van het begrip zorgwonen. De vergunningverlenende overheid kan m.b.t. de voorwaarden die betrekking hebben op de bewoning enkel vaststellen of deze bewoners voldoen aan de voorwaarden van art. 4.1.1, 18°, d) 1). Ze heeft geen appreciatiebevoegdheid om de zorgrelatie te beoordelen. Het gaat om een gebonden bevoegdheid. De norm moet op gelijke wijze worden toegepast op eenieder die binnen het toepassingsgebied valt. Inbreuk op de norm is een inbreuk op het wettigheidsbeginsel en schendt daardoor het gelijkheidsbeginsel.

De creatie van de ondergeschikte wooneenheid is niet gebeurd met het oog op het huisvesten van de aanvrager en zijn kleinkind zoals ten onrechte beweerd wordt in de bestreden

beslissing. Er wordt geen enkel overtuigingsstuk toegevoegd waaruit dit zou moeten blijken. In het meldingsformulier ... inzake zorgwonen dat werd neergelegd bij de gemeente Brecht op 7 september 2013 wordt duidelijk gemeld dat het om het hierna beschreven ouder koppel gaat en niet om de aanvrager van de vergunning en zijn kleindochter. Op 17 oktober 2013, dit is het ogenblik van het instellen van het administratief beroep door de verzoeker was de gemeente dus al op de hoogte van het feit dat de omvorming tot zorgwoning werd gedaan met het oog op het huisvesten van andere personen dan de aanvrager van de vergunning. Wat de uiteindelijke intentie is van de eigenaar doet verder niets ter zake. De huidige bewoners voldoen aan de vereisten.

De aanvraag werd gedaan met het oog op het huisvesten van 2 oudere personen ... Op het ogenblik van de aanvraag van de vergunning waren beide bewoners van de ondergeschikte wooneenheid ouder dan 65 jaar. ... Van zodra 1 van de ouderen 65 of ouder is, is immers voldaan aan de voorwaarde van art. 4.1.1, 18°, d) 1).

De wetgever heeft aldus een objectief criterium m.b.t. de bewoners ingesteld. Daarboven dient geen bijkomend bewijs van het bestaan van een zorgrelatie geleverd te worden. Dit zou immers aanleiding geven tot willekeur in de beoordeling van de zorgsituatie door de verschillende vergunningverlenende lokale besturen. Afgezien van het feit dat de zorgsituatie dus niet moet worden aangetoond wensten de bewoners hierover toch toelichting te geven in een schriftelijke verklaring welke aan de provincie in de loop van de procedure werd overgemaakt.

Dat de eigenaar niet zelf het pand bewoond maar dit verhuurt is geen geldig argument dat in overweging mag genomen worden om de vergunning te weigeren aangezien niet vereist wordt dat de eigenaar het pand zelf bewoont. De Vlaamse overheid stelt expliciet op haar officiële website dat verhuren toegelaten is in het kader van zorgwonen ...

Het gaat niet om een aanvraag tot regularisatie van een onvergunde opdeling van een eengezinswoning in een meergezinswoning met 2 appartementen zoals ten onrechte wordt beweerd in de bestreden beslissing. Sinds de omvorming tot de huidige zorgwoning zijn de bewoners nog steeds dezelfde ... Deze bewoners voldoen nog steeds aan de voorwaarden opgelegd door art. 4.1.1, 18°, d) 1). Het argument dat de aanvraag in feite een regularisatie van de omvorming tot appartementen zou zijn is dus ongegrond. Er werd geen vergunningsaanvraag ingediend voor appartementen maar wel voor een zorgwoning. Het beoordelen van de vergunningsaanvraag dient enkel een toetsing in te houden aan de voorwaarden opgelegd voor een zorgwoning.

Zoals hiervoor werd aangetoond missen de voormelde overwegingen op een cruciaal punt van de beslissing, namelijk de vereisten betreffende de bewoners van de zorgwoning, elke rechtsgrond. Dit maakt de bestreden beslissing onwettig. De motivering is niet afdoende, het gaat om een cruciaal punt in de beslissing waar de motivering evenredig moet zijn met het belang. Er ligt een inbreuk voor op het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3. Argument m.b.t. de definitie van zorgwonen : voorwaarden m.b.t. de oppervlakten in de zin van art. 4.1.1, 18°, c)

Overwegingen in de bestreden beslissing ...

Artikel 4.1.1, 18°, c) VCRO bepaalt:

"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"

De definitie bouwvolume van artikel 4.1.1, 2° VCRO luidt ...

Volgens de berekening van architect Heidi Peeters die het plan voor de vergunningsaanvraag ontwierp heeft de ondergeschikte wooneenheid op de gelijkvloerse verdieping slechts een totaal bouwvolume van 282,80 m³ en voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarde van artikel 4.1.1, 18°, c). Zij komt in haar berekening tot volgende volumes :

- Totaal volume (oppervlakte zijgevel x breedte van het gebouw) = 114.5m² x 7.5m = 858.75m³.
- De ondergeschikte wooneenheid mag maximaal 1/3 van het bouwvolume bedragen : $858,75/3=286.25m^3$. De volumeberekening van de gelijkvloerse ondergeschikte wooneenheid: 110.9m² x 2.55 = 282.80m³ d.i. gerekend van vloer tot plafond. De ondergeschikte wooneenheid is dus niet groter dan 1/3 van het bouwvolume.

Vooreerst wordt het totale bouwvolume van de constructie berekend volgens de voormelde definitie van artikel 4.1.1., 2° VCRO. Deze wijze van berekening wordt door verzoeker niet betwist . De architect van verzoeker komt tot dezelfde vaststelling op basis van eenzelfde berekening. Naar voornoemd artikel wordt ook in de bestreden beslissing verwezen.

Vervolgens komt men in de bestreden beslissing tot een volume van 348,7 m³ voor de ondergeschikte gelijkvloerse wooneenheid. Dit is een significant verschil t.o.v. de berekening van de architect van de verzoeker. Voor de berekening van het volume van de ondergeschikte wooneenheid wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de berekening van de architect niet correct is en dat men het bruto volume in aanmerking moet nemen: het volume tot aan de kroonlijsthoogte. Hoe echter het volume van de ondergeschikte wooneenheid dient berekend te worden wordt niet bepaald in de VCRO. Enkel het bouwvolume van de constructie wordt gedefinieerd in artikel 4.1.1., 2° VCRO.

Het gebrek aan duidelijkheid over de interpretatie van een wettelijke bepaling mag door een bestuur niet aangewend worden om aan deze bepaling een invulling te geven die nadelig is voor diegene die zich erop wenst te beroepen. Temeer daar het in dit geval gaat om een woonvorm die algemeen door de overheid aangemoedigd wordt . De gemeente Brecht zegt in haar beleidsverklaring legislatuur 2007-2012 het volgende: "Binnen het ruimtelijk beleid moeten er voldoende mogelijkheden zijn voor nieuwe tendensen, zoals groepswonen en "kangoeroewonen". Wat het "kangoeroewonen" betreft, moet er nog een duidelijke omschrijving en vaststelling der voorwaarden tot stand komen". De vergunningsaanvraag van de verzoeker voor een zorgwoning is aldus volledig in overeenstemming met het beleid dat de gemeente zelf poneert te voeren. Hierbij moet ook nog worden opgemerkt dat in de afwijzende beslissing van 5 augustus 2013 van de gemeente Brecht nog uitdrukkelijk gemotiveerd werd dat de ondergeschikte wooneenheid niet meer dan 1/3 van het bouwvolume van de woning bedraagt. In de beroepsprocedure wordt dan plots gesteld dat dit niet meer het geval zou zijn en zou de ondergeschikte wooneenheid veel te groot zijn volgens berekening van de stedenbouwkundig ambtenaar. Dit getuigt op zijn minst noch van consistentie noch van duidelijkheid. Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel is hierdoor geschonden.

Vervolgens wordt in de bestreden beslissing de dakopstanden op de eerste verdieping bijgerekend bij de wooneenheid op het gelijkvloers. Dit is niet correct. Het is namelijk op de eerste verdieping dat dit volume gerealiseerd wordt en niet op de gelijkvloers. Dit volume moet dus van het volume van de wooneenheid van het gelijkvloers afgetrokken worden en bij het volume van de wooneenheid op de verdieping bijgeteld worden.

De conclusie in de bestreden beslissing die stelt dat beide "appartementen" in volume veel groter zijn dan één derde van het totale volume van het gebouw en dat verder geen van beide appartementen een ondergeschikte wooneenheid aan de andere vormt is niet correct zoals hiervoor werd aangetoond.

Aldus missen de voormelde overwegingen opnieuw op een cruciaal punt van de beslissing, namelijk de beoordeling van de volumevoorwaarde , elke rechtsgrond. Dit maakt de bestreden beslissing onwettig. De motivering is verder niet afdoende, gelet op het gegeven dat de volumeberekening een cruciaal punt is in de beslissing dient de motivering duidelijk aan te

tonen waarom de berekening van verzoeker wordt afgewezen. Zoals hiervoor uiteengezet faalt de motivering in de bestreden beslissing op dit punt. Er ligt een inbreuk voor op het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4. Argument betreffende de goede ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 4.3.1, §1.1.1° VCRO kan een vergunning geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2 VCRO geeft de criteria en aandachtspunten waaraan de goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden, en dat rekening dient gehouden te worden met de in de omgeving bestaande toestand.

Over de functionele inpasbaarheid stelt de bestreden beslissing dat ...

Dat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zich geen meergezinswoningen noch appartementen zouden bevinden is niet correct. Na korte prospectie kan vastgesteld worden dat in de onmiddellijke omgeving zich al minstens 4 recent vergunde meergezinswoningen/appartementen bevinden. Het gaat om volgende adressen : Nieuwstraat 44, Leopoldstraat 30, Leopoldstraat 32, Leopoldstraat 1A. Ook in de ruimere omgeving in vergelijkbare wijken worden vergunningen voor meergezinswoningen/appartementen afgeleverd. Frappant voorbeeld in dit opzicht is de vergunning die zeer recent werd afgeleverd voor de bouw van 4 appartementen (bouwjaar 2013-2014) in een doodlopende straat met een zeer laagdynamisch karakter en gekenmerkt door residentiële bebouwing met in totaal slechts 12 percelen. Het gebruik van bewoordingen als "laagdynamisch karakter" zijn vage bewoordingen die worden gebruikt om zich te onttrekken aan de uitdrukkelijke motiveringsplicht. Het niet verlenen van een vergunning voor een zorgwoning aan de verzoeker staat in schril contrast met andere vergunningen die wel worden toegekend en er kan dus besloten worden dat het beleid van de gemeente in het toekennen van bouwvergunningen als willekeurig ervaren wordt . Het toekennen van vergunningen dient consequent en zonder willekeur te gebeuren.

Bovendien wordt er geen beoordeling in concreto gemaakt aangezien door verzoeker een vergunning gevraagd werd voor een zorgwoning en niet voor een meergezinswoning/appartement. De verwijzing naar de al dan niet aanwezigheid van meergezinswoningen/appartementen en de overweging in de laatste zin dat een meergezinswoning te vermijden is dergelijke buurt is niet relevant voor het beoordelen van de functionele inpasbaarheid van een zorgwoning. In de mate dat de bestreden beslissing betrekking heeft op de functionele inpasbaarheid is ze dus kennelijk onwettig. Het is bovendien kennelijk onredelijk om een woonvorm die wordt aangemoedigd door de Vlaamse overheid op basis van de voorgehouden overwegingen te ontmoedigen. Deze argumentatie werd reeds opgeworpen tijdens de beroepsprocedure maar er wordt in de bestreden beslissing niet naar verwezen noch wordt ze weerlegd.

Er wordt dus niet voldaan aan de motiveringsplicht. Daarnaast is er opnieuw een inbreuk op het zorgvuldigheidsbeginsel , het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Over de ruimtelijke inpasbaarheid, schaal zegt de bestreden beslissing het volgende ...

Er wordt inderdaad aan het volume niets gewijzigd dus blijft de ruimtelijke impact dezelfde als deze van de reeds vergunde toestand. Dat de dynamiek op het perceel is toegenomen doordat er nu twee, gezinnen op het perceel zouden wonen is een onredelijk argument. Bij een zorgwoning gaat het om bijkomend maximaal 2 oudere personen (minstens 65 jaar), en dus niet om een tweede gezin. Bovendien wordt, zoals hiervoor reeds beschreven, deze vorm van wonen aangemoedigd door de, overheid zodat het onredelijk is om de vergunning te weigeren op grond van dit argument.

Een inbreuk op het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel als algemene, beginselen van behoorlijk bestuur ligt opnieuw voor.

Over de mobiliteit zegt de bestreden beslissing het volgende ...

Opnieuw wordt geen beoordeling in concreto gemaakt aangezien door verzoeker een vergunning gevraagd werd voor een zorgwoning en niet voor een meergezinswoning/appartement. Verwijzen naar meergezinswoningen is niet correct.

Over de hinderaspect, gezondheid zegt de bestreden beslissing het volgende ...

Gelet zowel omvang van de totale oppervlakte waarover de woongelegenheid op de verdieping beschikt als de kwaliteit van de afwerking is het onredelijk, en manifest onjuist om te stellen dat de kwaliteit van deze woongelegenheid te wensen zou overlaten. Op de eerste verdieping is er een zithoek en keuken met daarachter nog een ruimte benoemd als "dressing" op het plan, "dressing" is echter maar een benaming voor een ruimte die ook als berging kan gebruikt worden. Daarnaast beschikt deze woongelegenheid op de eerste verdieping nog over een slaapkamer en een aparte studeerkamer. Teven is er op de eerste verdieping een badkamer en aparte toilet. Deze woongelegenheid beschikt op de zolderverdieping ook nog over 2 (slaap)kamers en een toilet en een zolderruimte die gebruikt kan worden als berging. Het is niet omdat één ruimte oorspronkelijk dienende als bergplaats wordt omgevormd tot badkamer dat er niet voldoende bergruimte meer zou zijn. Deze motivering is manifest ongegrond.

Voorst wordt gesteld dat het voorzien van zichtschermen op de perceelsgrens een te grote impact heeft op het rechts aanpalende pand. Het is echter de eigenaar van het rechts aanpalende pand die zelf deze afscherming heeft aangebracht. Mocht er al een inbreuk zijn op het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten is deze inbreuk zeker niet gepleegd door de verzoeker. De bepalingen betreffende lichten en zichten zijn bovendien bedoeld ter bescherming van het erf dat er mogelijk nadeel van ondervindt dus het feit dat de eigenaar deze schermen zelf heeft geplaatst doet vermoeden dat hij zich niet wenst te beroepen op deze bepalingen.

Nogmaals een inbreuk op de motiveringsplicht alsook op het zorgvuldigheidsbeginsel , het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

Zij voegt hieraan in haar toelichtende nota nog het volgende toe:

" ...

Eerste onderdeel

4. Tussenkomen partij beweert dat geen bepaling wordt aangehaald die een vrijstelling van de vergunningsplicht inhoudt. Dit is niet correct. In het verzoekschrift wordt verwezen naar art. 4.2.4 § 1 VCRO waarin voor zorgwoningen de vergunningsplicht wordt omgezet in een meldingsplicht op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume.

5. Aangezien in casu de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt werd binnen het bestaande bouwvolume is er een vrijstelling van vergunning op grond van art. art. 4.2.4 § 1 VCRO. Dit onderdeel alsook de reden waarom door verzoekende partij een vergunning werd gevraagd wordt uitvoerig besproken in het eerste argument van het verzoekschrift.

Tweede onderdeel

6. De objectieve definitie van het begrip zorgwonen en het in casu voorhanden zijn van een zorgrelatie wordt uiteengezet in het tweede argument van het inleidend verzoekschrift waarnaar kan worden verwezen.

7. Tussenkomen de partij stelt dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op basis van het element van de zorgrelatie maar op basis van het niet voldoen aan de oppervlaktevoorwaarde. Nochtans wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van art. 4.1.1, 18° VCRO omdat hij het pand niet zelf bewoont. Zoals toegelicht in het inleidend verzoekschrift wordt door verwerende partij niet aangetoond op welke wijze dit een inbreuk zou zijn op voornoemd artikel en bovendien stelt de Vlaamse overheid expliciet op haar officiële website dat verhuren toegelaten is in het kader van zorgwonen. Bovendien werd aangetoond dat tussen de bewoners effectief een zorgrelatie voorhanden is.

Derde onderdeel

8. M.b.t. dit onderdeel wordt de argumentatie van de tussenkomen de partij omstandig weerlegd in het derde argument/onderdeel van het inleidend verzoekschrift waarnaar kan worden verwezen.

9. Verzoeker benadrukt dat artikel 4.1.1, 2° VCRO het bruto bouwvolume van een constructie definieert maar niet het bouwvolume van de interne woongelegenheden in het licht van de criteria om te voldoen aan een zorgwoning van artikel 4.1.1., 18° VCRO. Hoe het volume van de ondergeschikte wooneenheid in de zin van art. 4.1.1., 18° VCRO dient berekend te worden wordt niet decretaal bepaald. Aangezien het gaat om de interne opdeling van de woning dient niet als evident te worden aangenomen dat men het bruto bouwvolume in aanmerking neemt.

10. In het geval voor de woongelegenheden toch het bruto-volume dient berekend te worden, is het niet correct om het volume tussen de dakopstanden bij de gelijkvloerse wooneenheid te rekenen. Vanuit die ondergeschikte wooneenheid is er namelijk geen enkele toegang tot dat volume. Het zou in dat geval enkel correct zijn om het volume tussen de dakopstanden bij het volume op de eerste verdieping aan te rekenen aangezien die dakopstanden deel zijn van de afbakening van het terras op de eerste verdieping en dit terras enkel kan betreden worden vanuit de bovenliggende wooneenheid.

11. Dat voor de berekening van het bouwvolume van de woongelegenheden het bruto bouwvolume in aanmerking dient te worden genomen strookt evenmin met het feit dat in de afwijzende beslissing van 5 augustus 2013 van de gemeente Brecht nog uitdrukkelijk gemotiveerd werd dat dezelfde ondergeschikte wooneenheid niet meer dan 1/3 van het bouwvolume van de woning bedraagt. De vergunning werd in eerste aanleg geweigerd om andere redenen, met name in hoofde van het vermeend ontbreken van een zorgrelatie. Alhoewel het bestuur m.b.t. dit laatstgenoemde aspect niet over een appreciatiebevoegdheid beschikt werd door verzoeker op afdoende wijze aangetoond dat er wel degelijk een zorgrelatie voorhanden is.

Vierde onderdeel

12. Het onderdeel m.b.t. de goede ruimtelijke ordening werd besproken in het vierde argument van het inleidend verzoekschrift waarnaar kan worden verwezen.

13. Tussenkomen de partij wijst op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad en dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van de verwerende partij en de boordeling niet kan overdoen. Het begrip marginale toetsing houdt echter wel in dat elke onwettigheid of onrechtmatigheid moet kunnen worden gesanctioneerd en niet enkel manifeste onwettigheden. Bij het uitoefenen van een discretionaire bevoegdheid dient de overheid het redelijkheidsbeginsel in acht nemen zodat het uitoefenen van deze bevoegdheid niet leidt tot willekeur. Onredelijk bestuurshandelen kan door de Raad getoetst worden door controle van de motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen. Het redelijkheidsbeginsel maakt deel uit van de materiële motiveringsplicht.

14. Zo moet de motivering van de overheid de beslissing verantwoorden en moet de motivering duidelijk zijn. Op deze punten faalt de bestreden beslissing. In de motivering m.b.t. het aspect goede ruimtelijke ordening wordt telkens een beoordeling gemaakt op basis van een aanvraag voor een meergezinswoning/appartementen daar waar een

vergunningsaanvraag werd gedaan voor een zorgwoning. Een zorgwoning kan niet vergeleken worden met een meergezinswoning/appartementen daar een zorgwoning maximaal 2 woongelegenheden bevat en in de ongeschikte wooneenheid ofwel ten hoogste twee ouderen ofwel ten hoogste twee hulpbehoevende personen kunnen wonen (art. 4.1.1, 18°, d 1) en d2 VCRO)) . Het spreekt vanzelf dat daardoor aspecten als ruimtelijke inpasbaarheid en mobiliteit niet kunnen vergeleken worden met meergezinswoningen en appartementen waar deze beperkingen van bewoning niet gesteld worden.

15. De tussenkomende partij verwijst in haar randnummer 49 naar de 4 adressen waar zich meergezinswoningen bevinden en het feit dat slechts een ervan in de straat van het betreffende perceel ligt. Alle 4 adressen liggen echter in dezelfde wijk van het betreffende perceel en in de onmiddellijke omgeving . Dat slechts 1 adres in dezelfde straat zou liggen doet dus niet terzake. Het bijkomend adres waar zeer recent een vergunning werd afgeleverd betreft de Guido Gezellelaan nr. 12 te Sint Lenaarts. Dit is een zeer laag dynamische straat (doodlopende straat met slechts 18 percelen) gekenmerkt door eengezinswoningen waar in 2013-2014 vier nieuwbouwappartementen werden opgetrokken.

...

2.

Tussenkomende partij betwist het middel als volgt:

“ ...

V.1.1 Eerste onderdeel

16. In een eerste onderdeel meent de verzoekende partij dat de motivering in de bestreden beslissing aangaande de vergunnings- en meldingsplicht in het kader van zorgwonen foutief zou zijn. Betreffende fout werd door verzoekende partij opgeworpen in de procedure voor verwerende partij, maar werd niet weerlegd.

17. De redenering van verzoekende partij kan niet worden aangenomen. In de bestreden beslissing is hierover duidelijk te lezen als volgt ...

18. De verwerende partij oordeelde in de bestreden beslissing op rechtmatige wijze dat de redenering van verzoekende partij niet kon worden aangenomen. Op basis van artikel 4.2.4 VCRO dient immers te worden vastgesteld dat er geen vrijstelling bestaat in kader van het creëren van een zorgwoning ...

19. Door verzoekende partij wordt geen bepaling aangehaald die een vrijstelling van de vergunningsplicht inhoudt.

20. Tussenkomende partij wenst hierbij te wijzen op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad en zich aldus niet in de plaats van een vergunningverlenend bestuur mag plaatsen. Enkel in de mate een besluit kennelijk onzorgvuldig zou zijn, kan Uw Raad overgaan tot gebeurlijke vernietiging. De bewijslast hiertoe ligt bij de verzoekende partij. In casu toont verzoekende partij op geen enkele wijze aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

21. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat, in de mate de verzoekende partij van oordeel zou zijn dat zijn aanvraag noch vergunningsplichtig noch meldingsplichtig zou zijn, het tussenkomende partij geheel onduidelijk is om welke reden door verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend.

22. Bovendien dient vastgesteld dat betreffend middelenonderdeel niet relevant is en verzoekende partij geen belang kan hebben bij dit onderdeel. In de bestreden beslissing werd immers duidelijk gesteld indien het gaat om een zorgwoning. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing echter vast dat de aanvraag van verzoekende partij niet voldoet aan de definitie van zorgwonen opgenomen in artikel 4.1.1, 18° VCRO. Bijgevolg is het al dan niet vrijstellen van vergunning van het creëren van een zorgwoning in casu niet relevant.

23. In de bestreden beslissing werd op duidelijke en correcte wijze gemeld dat de redenering van verzoekende partij als zou de creatie van een zorgwoning noch vergunningsplichtig noch meldingsplichtig zijn, niet in overeenstemming is met de bestaande regelgeving. Bovendien werd vastgesteld dat de aanvraag van verzoekende partij niet onder de definitie van zorgwonen kan worden gecategoriseerd en betreffende discussie over de vergunningsplicht geenszins relevant is.

...

V.1.2 Tweede onderdeel

25. In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat een foutieve toetsing zou gebeuren aan artikel 4.1.1, 18°, d) 1) VCRO. Zo zou het voorhanden zijn van een zorgrelatie geen voorwaarde zijn opgenomen in de definitie van artikel 4.1.1 VCRO, in tegenstelling tot wat de verwerende partij zou oordelen in de bestreden beslissing.

26. De redenering van verzoekende partij kan op geen enkele wijze worden aangenomen. Door de verwerende partij werden inderdaad vragen gesteld bij het voorhanden zijn van een zorgrelatie. Echter oordeelde verwerende partij verder in de bestreden beslissing als volgt ...

27. De bestreden beslissing is duidelijk niet gebaseerd op basis van het element van een zorgrelatie, maar op basis van het niet voldaan zijn aan de oppervlaktevoorwaarde opgenomen in artikel 4.1.1, 18° VCRO.

28. De redenering van verzoekende partij als zou in de bestreden beslissing een bijkomende voorwaarde worden opgelegd die niet decretaal is voorzien, is dan ook foutief en kan niet worden aangenomen. Minstens betreft dit een overtollig motief.

...

V.1.3 Derde onderdeel

30. In een derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat een foutieve toetsing zou gebeuren aan artikel 4.1.1, 18°, c) VCRO. Zo zou voor de berekening van het volume van de gelijkvloerse woongelegenheden niet de berekeningswijze mogen worden gehanteerd zoals opgenomen in artikel 4.1.1, 2° VCRO. Evenmin mag voor de berekening hiervan geen rekening gehouden worden met de dakopstanden op de eerste verdieping.

31. Door verwerende partij werd op correcte wijze een toetsing doorgevoerd aan de definitie van zorgwonen zoals opgenomen in artikel 4.1.1, 18° VCRO en werd haar werkwijze bovendien op afdoende wijze gemotiveerd. Artikel 4.1.1, 18°, c) VCRO stelt immers duidelijk als volgt ...

32. Ook de term bouwvolume wordt duidelijk gedefinieerd in artikel 4.1.1 VCRO ...

33. Op basis van voorgaande definities, werd door verwerende partij een correcte berekening van de verschillende volumes gevolgd. Het bouwvolume doelt immers op het bruto-bouwvolume met inbegrip van muren en dak.

34. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, kan niet worden aangenomen dat enkel voor het volume van de volledige constructie het bruto-bouwvolume berekend dient te worden, maar dit voor de berekening van het volume van de verschillende woongelegenheden niet het geval zou zijn. Dergelijk onderscheid in berekening kan niet worden aanvaard. Dit werd in de bestreden beslissing ook duidelijk gemotiveerd ...

35. Verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de redenering van verwerende partij foutief zou zijn en kan niet onderbouwen op basis van welke bepaling of op basis van welke redenering de volumeberekening voor de woongelegenheden zelf niet volgens artikel 4.1.1, 2° VCRO zou gebeuren.

36. De verwijzing naar de beleidsverklaring van tussenkomende partij voor de legislatuur van 2007-2012 dat kangoeroewonen wenst te stimuleren, is niet dienstig. Vooreerst dient

vastgesteld dat betreffende beleidsverklaring geen regelgevend instrument is en aldus niet afdwingbaar. Bovendien dient bij elke omvorming nog steeds voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften van de VCRO, wat blijkens de bestreden beslissing in casu niet het geval is. Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel kunnen dan ook op geen enkele wijze geschonden zijn door in casu geen vergunning te verlenen.

37. Tot slot meent verzoekende partij nog dat de dakopstanden van het achterste deel van de woning niet meegerekend kunnen worden bij de wooneenheid op de gelijkvloerse verdieping.

38. Ook voorgaande kan niet worden aangenomen. Zoals hiervoor reeds gemeld, en zoals in de bestreden beslissing duidelijk gemotiveerd, dient de berekening te gebeuren aan de hand van de definitie van artikel 4.1.1, 2° VCRO. Aldus dient dit wel degelijk te gebeuren tot een de kroonlijsthoogte. Dit werd immers eveneens in rekening gebracht bij de berekening van het volume van de hele constructie.

39. Gelet op al het voorgaande blijkt de berekening van verwerende partij wel degelijk correct en in overeenstemming met de definities uit de VCRO. Eveneens werd duidelijk gemotiveerd om welke reden de wijze van berekening van de verzoekende partij niet kon aangenomen worden.

...

V.1.4 Vierde onderdeel

41. In een vierde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening strijdig is met het motiveringsbeginsel. Zo zouden wel meergezinswoningen aanwezig zijn in de omgeving en zouden hiervoor vergunningen worden afgeleverd. Hieruit zou volgens verzoekende partij blijken dat het beleid van de gemeente willekeurig is op vlak van toekennen van vergunningen.

Bovendien, zo stelt verzoekende partij, diende een beoordeling gemaakt te worden over de inpasbaarheid van een zorgwoning en niet van een meergezinswoning.

42. Voorgaande kan niet worden aanvaard. Verzoekende partij tracht aan te tonen dat de inhoudelijke beoordeling van verwerende partij niet weerhouden zou kunnen worden.

43. Tussenkomende partij wenst hierbij vooreerst te wijzen op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad op dit vlak die ertoe leidt dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van verwerende partij, en de beoordeling van het aspect mobiliteit niet kan overdoen. ...

46. Het komt aan verzoekende partij dan ook toe de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de Deputatie aan te tonen. Hierin slaagt zij niet.

47. In de bestreden beslissing wordt een duidelijke toetsing aan de onmiddellijke omgeving uitgevoerd ...

48. Gelet op het voorgaande is duidelijk dat de verwerende partij een beschrijving van de onmiddellijke omgeving heeft opgenomen en tot de vaststelling komt dat:

- De onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door open en halfopen eengezinswoningen en de wijk een uniform karakter heeft;*
- Er in de nabijheid geen meergezinswoningen voorkomen en het straatbeeld overheerst wordt door eengezinswoningen. De paar uitzonderingen wegen hier niet tegen op. Bovendien is de straat van het perceel geen invalsweg naar het centrum en is deze dus enkel bestemd voor bestemmingsverkeer, waardoor deze een laagdynamisch karakter heft;*
- De ruimtelijke impact blijft hetzelfde maar de dynamiek van de meergezinswoning verandert natuurlijk wel;*
- De kwaliteit van de woongelegenheden op de verdieping laat te wensen over: er is geen private buitenruimte op de plannen voorzien en geen badkamer ingetekend. Deze zouden*

er wel zijn, waardoor er geen berging aanwezig is en dient vastgesteld dat het terras zich tot tegen de rechterperceelsgrens bevindt wat niet in overeenstemming gebracht kan worden met de goede ruimtelijke ordening.

49. Hiertegenover stelt verzoekende partij enkel dat er in de omgeving zich wel meergezinswoningen zouden bevinden. Hij somt 4 adressen op waarvan slechts 1 in de straat van het betreffende perceel. Eveneens verwijst hij naar het feit dat recent nog een vergunning zou zijn afgeleverd in een laagdynamische straat. Waar betreffende bebouwing zich zou bevinden wordt niet geduid.

50. Voorgaande toont op geen enkele wijze de kennelijke onredelijkheid, laat staan de onredelijkheid van de bestreden beslissing aan. Door de verwerende partij werd zeer duidelijk gesteld dat het straatbeeld wordt overheerst door eengezinswoningen. De aanwezigheid van 1 meergezinswoning in de betreffende straat doet hieraan geen afbreuk. Dat betreffende straat een laagdynamisch karakter heeft, wordt zeer duidelijk gemotiveerd aan de hand van het feit dat dit geen verbindingsweg is naar het centrum en er dus enkel bestemmingsverkeer aanwezig is. De motivering dienaangaande is evenmin kennelijk onredelijk en is meer dan afdoende.

51. Verzoekende partij meldt nog dat zijn aanvraag geen betrekking heeft op de regularisatie van een meergezinswoning. De verwijzing naar het niet voorkomen van meergezinswoningen in de omgeving zou dan ook niet dienstig kunnen zijn.

52. Dergelijke redenering kan geenszins stand houden. Door de verwerende partij werd (zoals in de vorige middelonderdelen ook reeds duidelijk uiteengezet) duidelijk gemotiveerd dat de aanvraag tot creëren van een zorgwoning niet voldeed aan de decretale voorwaarden van zorgwonen van artikel 4.1.1, 18° VCRO. Gelet hierop werd dan ook correct geoordeeld dat de aanvraag de opsplitsing van een woning in 2 woongelegenheden uitmaakte. Door verwerende partij werd dan ook correct getoetst aan de onmiddellijke omgeving door na te gaan welke bebouwing hier overheerst en vast te stellen dat eengezinswoningen het straatbeeld uitmaken, en geen meergezinswoningen. Er wordt een correcte en duidelijke beoordeling in concreto genomen zowel wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid, de mobiliteit, hinderaspecten en gezondheid. De opgenomen motivering, zoals hierboven geciteerd, is meer dan afdoende.

53. Opnieuw kan verzoekende partij geenszins de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aantonen.
...

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“
...
V.1.1 Eerste onderdeel

...
11. In haar toelichtende nota verwijst verzoekende partij opnieuw naar artikel 4.2.4 §1 VCRO en stelt zij dat voor de realisatie van een zorgwoning binnen het bestaande bouwvolume als ondergeschikte woning de vergunningsplicht werd omgezet naar een meldingsplicht.

12. Opnieuw begrijpt tussenkomende partij de relevantie van de verwijzing naar artikel 4.2.4. §1 VCRO niet. Immers, betreffend artikel handelt over zorgwonen. Zoals in de bestreden beslissing correct geoordeeld, voldoet de aanvraag van verzoeker niet aan de voorwaarden van de definitie van zorgwonen van artikel 4.1.1, 18° VCRO en kan er geen sprake zijn van een zorgwoning.

...
V.1.2 Tweede onderdeel

...
15. Verzoeker meent in diens toelichtende nota dat in de bestreden beslissing duidelijk is opgenomen dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.1.1, 18° VCRO

omdat hij het pand niet zelf zou bewonen. Volgens verzoeker zou dit nochtans geen voorwaarde voor het begrip zorgwonen kunnen zijn.

16. Tussenkommende partij wenst te herhalen dat de bestreden beslissing niet werd geweigerd omwille van het mogelijks ontbreken van een zorgrelatie met aanvrager van de vergunning.

...

17. De bestreden beslissing is duidelijk niet gebaseerd op basis van het element van een zorgrelatie, maar op basis van het niet voldaan zijn aan de oppervlaktevoorwaarde opgenomen in artikel 4.1.1, 18° VCRO.

18. De uiteenzetting van verzoeker in het tweede onderdeel is bijgevolg irrelevant, nu de aanvraag duidelijk werd geweigerd omwille van de oppervlaktevereisten opgenomen in artikel 4.1.1, 18° VCRO.

...

V.1.3 Derde onderdeel

...

21. Met betrekking tot het derde onderdeel stelt verzoeker in de toelichtende nota dat voor de berekening van het bouwvolume van de betreffende woongelegenheden an sich niet aangenomen kan worden dat men het bruto bouwvolume in rekening kan brengen. In de mate wel het bruto bouwvolume in aanmerking genomen zou dienen te worden, zou het niet correct zijn van verwerende partij om het volume tussen de dakopstanden bij de gelijkvloerse wooneenheid te rekenen. Dit volume kan immers niet worden betreden vanuit de gelijkvloerse woongelegenheden.

22. Door verwerende partij werd op correcte wijze een toetsing doorgevoerd aan de definitie van zorgwonen zoals opgenomen in artikel 4.1.1, 18° VCRO en werd haar werkwijze bovendien op afdoende wijze gemotiveerd. ...

...

26. Verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de redenering van verwerende partij foutief zou zijn en kan niet onderbouwen op basis van welke bepaling of op basis van welke redenering de volumeberekening voor de woongelegenheden zelf niet volgens artikel 4.1.1, 2° VCRO zou gebeuren.

27. Opnieuw meent verzoekende partij nog dat de dakopstanden van het achterste deel van de woning niet meegerekend kunnen worden bij de wooneenheid op de gelijkvloerse verdieping.

28. Zoals reeds in de schriftelijke uiteenzetting gesteld, kan voorgaande niet worden aangenomen. Zoals hiervoor reeds gemeld, en zoals in de bestreden beslissing duidelijk gemotiveerd, dient de berekening te gebeuren aan de hand van de definitie van artikel 4.1.1, 2° VCRO. Aldus dient dit wel degelijk te gebeuren tot aan de kroonlijsthoogte. Dit werd immers eveneens in rekening gebracht bij de berekening van het volume van de hele constructie.

29. Gelet op al het voorgaande blijkt de berekening van verwerende partij wel degelijk correct en in overeenstemming met de definities uit de VCRO. Eveneens werd duidelijk gemotiveerd om welke reden de wijze van berekening van de verzoekende partij niet kon aangenomen worden.

...

V.1.4 Vierde onderdeel

...

32. Verzoeker stelt vooreerst dat de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad inhoudt dat elke onredelijkheid gesanctioneerd dient te worden.

33. Voorgaande is geenszins correct. Het is aan de verzoekende partij om de kennelijke onredelijkheid van een besluit aan te tonen. ...

35. Verzoeker slaagt er echter geenszins in de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aan te tonen. Verzoeker stelt dat in de bestreden beslissing een foutieve motivering werd opgenomen inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Daar waar de aanvraag tot voorwerp had het creëren van een zorgwoning, wordt steeds gesproken van meergezinswoning/appartementen.

36. Door de verwerende partij werd (zoals in de vorige middelonderdelen ook reeds duidelijk uiteengezet) duidelijk gemotiveerd dat de aanvraag tot creëren van een zorgwoning niet voldeed aan de decretale voorwaarden van zorgwonen van artikel 4.1.1, 18° VCRO. Gelet hierop werd dan ook correct geoordeeld dat de aanvraag de opsplitsing van een woning in 2 woongelegenheden uitmaakte. Door verwerende partij werd dan ook correct getoetst aan de onmiddellijke omgeving door na te gaan aan welke bebouwing hier overheerst en vast te stellen dat eengezinswoningen het straatbeeld uitmaken, en geen meergezinswoningen. Er wordt een correcte en duidelijke beoordeling in concreto genomen zowel wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid, de mobiliteit, hinderaspecten en gezondheid. De opgenomen motivering, is meer dan afdoende ...

37. De verwijzing naar een vergunning afgeleverd in de Guido Gezellelaan 12 te Sint Lenaarts kan de beschrijving van het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving geenszins wijzigen of de onredelijkheid ervan aantonen, gelet op de afstand die aanwezig is ten opzichte van het perceel van de aanvraag ...

38. Opnieuw kan verzoekende partij geenszins de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aantonen.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt vooreerst dat er voor de omvorming van haar ééngesinswoning tot zorgwoning in beginsel geen stedenbouwkundige vergunning noch een melding was vereist. Zij stelt voorts dat haar aanvraag wel degelijk voldoet aan alle voorwaarden van "zorgwonen" in artikel 4.1.1, 18° VCRO, inzonderheid randnummers c) en d) 1), en betwist (de redelijkheid van) de beoordeling inzake de (on)verenigbaarheid van de in twee woonentiteiten opgedeelde ééngesinswoning met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het begrip "zorgwonen" wordt in artikel 4.1.1, 18° VCRO gedefinieerd als volgt:

"18° 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,*
 - 3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.*

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.”

3.

Verwerende partij vermocht de aanvraag redelijkerwijze te beschouwen als een regularisatieaanvraag voor het opdelen van een ééngezinswoning in twee woonentiteiten en in die zin te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, zodra zij vaststelde dat deze aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden in artikel 4.1.1, 18° VCRO om gewag te kunnen maken van zorgwonen. Op dat ogenblik was de discussie of er voor de omvorming van de ééngezinswoning van verzoekende partij tot zorgwoning al dan niet een stedenbouwkundige vergunning dan wel een melding was vereist niet langer relevant. In die optiek heeft verzoekende partij geen belang bij dit middelonderdeel.

4.

In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat de aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden in artikel 4.1.1, 18° VCRO, zodat er *in casu* geen sprake is van zorgwonen in de zin van voormeld artikel. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij stelt, wordt dit inzonderheid vastgesteld op basis van het feit dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarde in artikel 4.1.1, 18°, c) VCRO, en niet zozeer omwille van de twijfels omtrent de door artikel 4.1.1, 18°, d) VCRO vereiste zorgsituatie. Dit blijkt duidelijk uit de overweging in de bestreden beslissing dat er *“los van de vraag of hier wel degelijk sprake is van een zorgsituatie” “wordt opgemerkt dat zowel het gelijkvloers appartement als dat op de verdieping veel groter is dan één derde van het totale volume”*. De onduidelijkheid met betrekking tot de invulling van de voorwaarde in artikel 4.1.1, 18°, d) VCRO betreft derhalve een loutere opmerking en geen decisisief weigeringsmotief.

5.

Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing (in navolging van het éénsluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) ten onrechte oordeelt dat haar aanvraag niet voldoet aan de volumennorm in artikel 4.1.1, 18°, c) VCRO.

Overeenkomstig artikel 4.1.1, 18°, c) VCRO *“maakt de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning”*. Het bouwvolume wordt in artikel 4.1.1, 2° VCRO gedefinieerd als *“het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”*.

Het totaal volume van de ‘zorgwoning’ (althans volgens verzoekende partij) wordt zowel door verzoekende partij (op het bouwplan) als in de bestreden beslissing bepaald op 858,75m³ (met inbegrip van de dakopstanden), zodat de ondergeschikte wooneenheid in beginsel niet meer mag bedragen dan een derde van 858,75m³, ofwel 286,25m³. Het volume van de ondergeschikte gelijkvloerse wooneenheid wordt door verzoekende partij (op het bouwplan) bepaald op 273,47m³, hetzij minder dan 1/3 van het totaal volume, terwijl dit volume in de bestreden beslissing wordt bepaald op 348,70m³, hetzij meer dan 286,25m³.

Het volume van de ondergeschikte gelijkvloerse wooneenheid wordt in de bestreden beslissing op gedetailleerde wijze berekend als volgt:

“Gedeelte vooraan (de eerste 12m) = oppervlakte totaal – oppervlakte gemene delen = 90m² - 13,7m² = 76,3m². Dit is te vermenigvuldigen met 2,85m (hoogte gemeten vanop buitenpas tot de helft van de opbouw van de vloer verdieping): 76,3m² x 2,85m = 217,45m³.”

Gedeelte achteraan (de laatste 5m) = 37,5m². Dit is te vermenigvuldigen met de hoogte van de achterbouw zijnde 3,5m (dus ook met incalculatie dakopstanden): 37,5m² x 3,5m = 131,25m³. Beide delen opgeteld geeft dat: 217,45m³ + 131,25m³ = 348,7m³.

Vervolgens wordt daaromtrent, in het licht van de door verzoekende partij bijgebrachte eigen berekening van dit volume, nog het volgende overwogen:

“De volumeberekening verschilt in die zin van de berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat er op een andere manier gekeken wordt naar wat er moet gerekend worden in het volume en wat niet.

De definitie bouwvolume volgens artikel 4.1.1 VCRO luidt als volgt ...

Het volume dient derhalve berekend te worden tot aan de kroonlijsthoogte. De berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar neemt meer in rekening dan enkel de binnenhoogte van het gelijkvloerse appartement (van vloer tot plafond), namelijk de hoogte vanop het maaiveld tot de helft van de vloeropbouw op de verdieping alsook de hoogte tot aan de kroonlijst achteraan. Tenslotte wordt dit ook allemaal in rekening gebracht bij de berekening van het totaalvolume. De architect van de aanvrager komt tot kleinere volumes deze enkel de hoogte van binnenvloer tot plafond in rekening brengt, wat niet correct is. Men moet het bruto-volume in rekening brengen.”

Verzoekende partij betwist de berekening in de bestreden beslissing in essentie op basis van de vaststelling dat “enkel het bouwvolume van de constructie wordt gedefinieerd in artikel 4.1.1, 2° VCRO”, en “in de VCRO niet wordt bepaald hoe het volume van de ondergeschikte wooneenheid dient berekend te worden”, terwijl “het gebrek aan duidelijkheid over de interpretatie van een wettelijke bepaling door een bestuur niet mag aangewend worden om aan deze bepaling een invulling te geven die nadelig is voor diegene die zich erop wenst te beroepen”, “temeer daar het in dit geval gaat om een woonvorm die algemeen door de overheid aangemoedigd wordt”. Verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de berekening van het volume van de ondergeschikte gelijkvloerse wooneenheid in de bestreden beslissing foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Verwerende partij vermocht in het licht van de definitie van het bouwvolume in artikel 4.1.1, 2° VCRO, inzonderheid de vaststelling dat het bruto-bouwvolume van een constructie wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, redelijkerwijze te oordelen dat er in het kader van de berekening van het bouwvolume van de (ondergeschikte) gelijkvloerse woonentiteit *in casu* een onderscheid dient te worden gemaakt tussen het gedeelte vooraan, waarboven zich nog een verdiep en een dakvolume bevindt, en het gedeelte achteraan, onder plat dak. Zij vermocht tevens om het volume van dit achterste gedeelte te berekenen op basis van dezelfde kroonlijsthoogte (“met incalculatie dakopstanden”) als het totaal volume. De stelling van verzoekende partij dat “dit niet correct is”, gezien “dit volume namelijk op de eerste verdieping gerealiseerd wordt en niet op de gelijkvloers”, zodat “dit volume dus van het volume van de wooneenheid van het gelijkvloers moet afgetrokken worden en bij het volume van de wooneenheid op de verdieping bijgeteld worden”, gaat voorbij aan de vaststelling dat dit achterste gedeelte van de betreffende woonentiteit feitelijk op zichzelf staat (gezien het plat dak), en vindt geen steun in artikel 4.1.1, 2° VCRO, noch in artikel 4.1.1, 18° VCRO. In die optiek toont verzoekende partij evenmin aan dat de berekening van het volume van het voorste gedeelte van de (ondergeschikte) gelijkvloerse woonentiteit, aan de hand van de “hoogte gemeten vanop buitenpas tot de helft van de opbouw van de vloer verdieping”, foutief is dan wel kennelijk onredelijk.

Verzoekende partij wijst in dit kader tevergeefs op de vaststelling “dat in de afwijzende beslissing van 5 augustus 2013 van de gemeente Brecht nog uitdrukkelijk gemotiveerd werd dat de ondergeschikte wooneenheid niet meer dan 1/3 van het bouwvolume van de woning bedraagt”, waarna “in de beroepsprocedure dan plots wordt gesteld dat dit niet meer het geval zou zijn en de ondergeschikte wooneenheid veel te groot zou zijn”, hetgeen volgens haar “op zijn minst noch van

consistentie noch van duidelijkheid getuigt". Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld georganiseerd administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, onderzoekt zij de aanvraag in het licht van het devolutief karakter van het beroep in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag.

6.

Gezien verwerende partij, op basis van de toets van de aanvraag aan de voorwaarden in artikel 4.1.1, 18° VCRO, oordeelde dat er *in casu* geen sprake is van 'zorgwonen', en dat de aanvraag feitelijk de regularisatie beoogt "*van de onvergunde opdeling van een ééngezinswoning in een meergezinswoning met 2 appartementen*", diende zij deze aanvraag te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

..."

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij (als vergunningverlenende overheid) op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met "*de in de omgeving bestaande toestand*". Dit betreft de voor het dossier "*relevante*" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de omliggende bebouwing.

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

redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld 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.

De bestreden beslissing omvat wat betreft de toets inzake de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening volgende overwegingen:

“Omschrijving omgeving:

De omgeving waar het gevraagde gelegen is, kenmerkt zich door de aanwezigheid van residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing op middelgrote percelen. ... De wijk kent een uniform karakter. De straat is zeer lokaal en bedoeld voor bestemmingsverkeer en heeft een bescheiden uitrusting ...

De aanvraag betreft de interne verbouwing van een bestaande, vergunde eengezinswoning ... Het gaat om de regularisatie van de omvorming van deze eengezinswoning naar meergezinswoning waarbij één appartement op het gelijkvloers voorzien werd en één op de verdieping en zolderverdieping.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is gelegen in een omgeving waarbij in de nabijheid van het gevraagde geen meergezinswoningen voorkomen. In de ruimere omgeving bevinden zich nog wel tweewoonsten, maar deze vormen geen referentie voor deze aanvraag. Het straatbeeld wordt immers overheerst door eengezinswoningen. De paar uitzonderingen wegen niet op tegen de overheersende functie, zeker wanneer naar de onmiddellijke omgeving gekeken wordt. Hoewel het gevraagde zich nabij het centrum van het gehucht Sint-Lenaarts bevindt, heeft deze straat een laagdynamisch karakter en vormt het geen invalssader naar de kern van dit gehucht. Er komen geen appartementen voor in de onmiddellijke omgeving. Een meergezinswoning is dan ook te vermijden in een dergelijke buurt, het zou niet wenselijk zijn nog meer dergelijk precedents te scheppen.

Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal:

... Wel is de dynamiek op het perceel toegenomen doordat er nu twee gezinnen op het perceel kunnen wonen. Zo is er sprake van een dakterras in een omgeving waar dit niet voorkomt (hoewel er op plan geen dakterras ingetekend staat).

Mobiliteit:

... Wel mag de precedentswaarde van een dergelijk project niet onderschat worden. Wanneer de ganse wijk zal evolueren naar meergezinswoningen zal de druk op de voorliggende weg wel degelijk toenemen.

Hinderaspect, gezondheid:

De kwaliteit van het appartement op de verdieping laat te wensen over. Vermits volgens de beroeper de berging van het appartement op de verdieping in werkelijkheid de badkamer is, is er in deze wooneenheid geen berging aanwezig.

Tevens lijkt het dit appartement aan private buitenruimte te ontbreken. Het vermeende dakterras waarnaar beroeper verwijst staat niet op plan ingetekend maar zou er in werkelijkheid wel zijn. Foto's van de reeds verwezenlijkte situatie tonen een terras over het gehele platte dak op de eerste verdieping. Het kan echter niet toegestaan worden dat een terras voorzien wordt tot tegen de rechter perceelsgrens. Dit is strijdig met het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. Het terras dient een afstand aan te houden van minstens 1,9m t.o.v. de rechtse gemeenschappelijke perceelsgrens. Het voorzien van zichtschermen op de perceelsgrens heeft een te grote impact op het rechts aanpalende perceel aangezien deze licht wegnemen voor het rechts aanpalende pand en ook een zekere

visuele impact veroorzaken, dat over een diepte van 5m. Het terras dient minstens in omvang beperkt te worden en tevens op de aanvraagplannen aangeduid te staan.
...

Uit deze overwegingen blijkt dat verwerende partij op concrete wijze onderzocht of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling heeft betrokken.

7.

Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk is.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, wordt de aanvraag in hoofddorde geweigerd op basis van de vaststelling dat er in de onmiddellijke nabijheid van het aanvraagperceel geen meergezinswoningen voorkomen, en de straat wordt overheerst door ééngezinswoningen in een wijk met een uniform karakter. In zoverre verzoekende partij stelt dat *“er geen beoordeling in concreto wordt gemaakt aangezien een vergunning gevraagd werd voor een zorgwoning en niet voor een meergezinswoning/appartement”*, zodat *“de verwijzing naar de al dan niet aanwezigheid van meergezinswoningen/appartementen en de overweging dat een meergezinswoning te vermijden is (in) dergelijke buurt niet relevant is voor het beoordelen van de functionele inpasbaarheid van een zorgwoning”*, gaat zij voorbij aan de vaststelling dat verwerende partij terecht oordeelt dat er *in casu* geen sprake is van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18° VCRO (zie hoger). De aanvraag wordt in de bestreden beslissing dan ook terecht beschouwd als de regularisatie van *“een meergezinswoning met 2 appartementen”*. Hoewel verzoekende partij betwist dat er *“zich in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag geen meergezinswoningen noch appartementen zouden bevinden”*, wijst zij louter op *“minstens 4 recent vergunde meergezinswoningen/appartementen”* in *“Nieuwstraat 44, Leopoldstraat 30, Leopoldstraat 32, Leopoldstraat 1A”*, zonder terzake nadere verduidelijking te geven, en met name concreet aan te tonen dat het gelijkaardige projecten betreft als voorliggende aanvraag, die gelegen zijn in de ‘onmiddellijke’ omgeving. In zoverre zij stelt dat *“er kan besloten worden dat het beleid van de gemeente in het toekennen van bouwvergunningen als willekeurig ervaren wordt”*, gaat zij voorbij aan het feit dat de bestreden weigeringsbeslissing uitgaat van verwerende partij.

Verzoekende partij weerlegt evenmin (de redelijkheid van) de overweging in de bestreden beslissing dat *“de dynamiek op het perceel is toegenomen doordat er nu twee gezinnen op het perceel kunnen wonen”*, evenals de bedenking van verwerende partij dat *“de precedentswaarde van een dergelijk project niet mag onderschat worden”*, gezien *“de druk op de voorliggende weg wel degelijk zal toenemen”* *“wanneer de ganse wijk zal evolueren naar meergezinswoningen”*. Zij wijst terzake opnieuw ten onrechte op het feit dat de aanvraag (slechts) betrekking heeft op een zorgwoning, gezien uit de motieven van de bestreden beslissing afdoende blijkt dat er *in casu* niet is voldaan aan alle voorwaarden van ‘zorgwonen’ in artikel 4.1.1, 18° VCRO (zie hoger).

Verzoekende partij maakt tenslotte ook niet aannemelijk dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij dat de woonkwaliteit van de woonentiteit op de verdiepingen gebrekkig is wegens het ontbreken van een private buitenruimte foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Hoewel deze woonentiteit zou beschikken over een dakterras, wordt in de bestreden beslissing opgemerkt dat dit *“vermeende dakterras niet op plan staat ingetekend”*, hetgeen door verzoekende partij niet wordt betwist. Bovendien oordeelt verwerende partij dat *“foto’s van de reeds verwezenlijkte situatie een terras tonen over het gehele platte dak op de eerste verdieping”*, terwijl *“niet kan toegestaan worden dat een terras voorzien wordt tot tegen de rechter perceelsgrens”*, gezien het terras (gelet op *“het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten”*) *“een afstand dient aan te houden van minstens 1,9m t.o.v. de rechtse gemeenschappelijke perceelsgrens”*, en gezien *“het voorzien van*

zichtschermen op de perceelsgrens een te grote impact heeft op het rechts aanpalende perceel aangezien deze licht wegnemen voor het rechts aanpalende pand en ook een zekere visuele impact veroorzaken” *“over een diepte van 5m”, zodat “het terras minstens in omvang dient beperkt te worden en tevens op de aanvraagplannen (dient) aangeduid te staan”*. De opmerking van verzoekende partij dat de betreffende zichtschermen op de perceelgrens werden aangebracht door de eigenaar van het rechts aanpalende pand doet geen afbreuk aan de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de inpasbaarheid van het dakterras, en bevestigt eerder dat de aanpalende eigenaar hinder ondervindt van (het gebruik van) dit terras.

Gelet op voormelde vaststellingen betreft de kritiek van verzoekende partij op de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de (feitelijke) aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de kenmerken van de omliggende bebouwing en de kwaliteit van de buitenruimte bij de woonentiteit op de verdiepingen, eerder opportuïteïtskritiek, waarbij zij haar visie terzake stelt tegenover die van verwerende partij, zonder aan te tonen dat geciteerde ruimtelijke beoordeling van laatstgenoemde onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE