

SV/B 2297/4944
-CDD-

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE
INWILLIGING
VAN HET BEROEP VAN DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,
EVENWEL MET AFGIFTE VAN EEN VOORWAARDELIJKE VERGUNNING

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, INNOVATIE, MEDIA EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,
gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van
de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2001 tot
bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op de beslissing van 23 augustus 2001 van de bestendige
deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het
beroep door . op 24 april 2001 ingesteld tegen de
beslissing van 26 maart 2001 van het college van burgemeester en
schepenen van Tervuren tot weigering van de vergunning voor het
wijzigen van de bestemming (meergezinswoning in plaats van
ééngezinswoning) en het wijzigen van de maximale hoogte van de
dakkapel aan de Eikestraat 105 te Tervuren, kadastraal bekend
sectie H nr 16 b 2, ingewilligd wordt;

Gelet op het beroep van 10 november 2001 van de gemachtigde
ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie;

Gelet op de redenen tot beroepsinstelling zoals vervat in
voornoemd schrijven;

Gelet op de door de bestendige deputatie ontwikkelde motieven tot
inwilliging van het beroep van de particulier;

Overwegende dat de betekening van de beslissing van de bestendige
deputatie gebeurde op 24 oktober 2001; dat het beroep van de
gemachtigde ambtenaar ingesteld werd binnen dertig dagen na de
ontvangst van de beslissing; dat het dienvolgens ontvankelijk is;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de
verkavelingvoorschriften van de verkaveling 297/FL/4, goedgekeurd
door het college van burgemeester en schepenen op 19 september
1962;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in een woongebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het perceel van de aanvrager deel uitmaakt van een verkaveling, die bestaat uit 12 kavels; dat de wijziging van de voorschriften wordt gevraagd voor lot 3; dat op dit perceel een alleenstaande ééngezinswoning werd opgericht;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gebied conform het gewestplan; dat het gewestplan stelt dat het aantal bouw- en woonlagen maximaal 2 bedraagt; dat er in casu 2 bouwlagen aanwezig zijn;

Overwegende dat de huidige verkavelingvoorschriften stellen dat op de kavels een ééngezinswoning dient opgericht te worden en dat dakkapellen maximum 120 cm mogen bedragen en achteruit moeten worden geplaatst ten opzichte van de onderliggende muur; dat de aanvrager een bijkomende woongelegenheden wenst te creëren op de verdieping en een dakkapel wenst te plaatsen in het vlak van de gevel en met een hoogte van 193 cm;

Overwegende dat artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, stelt dat de wijziging van de verkavelingvergunning moet worden geweigerd als de eigenaar(s) van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen; dat alle eigenaars van een kavel uit de kwestieuze verkaveling hun akkoord hebben verleend met de wijziging van de verkavelingvoorschriften;

Overwegende dat op 15 juli 1982 een vergunning werd afgeleverd voor het oprichten van een open bebouwing op lot 3 van de verkaveling; dat toen reeds op de verdieping, door de plaatsing van wanden, een indeling in leefruimtes werd voorzien, die voorlopig in ruwbouw zou blijven staan, maar die later zou afgewerkt worden als woongelegenheden; dat er hieraan niets wordt gewijzigd; dat het concept van de woning dus behouden blijft; dat de aanvraag enkel de afwerking beoogt van iets dat eigenlijk al 20 jaar bestaat; dat de verdieping destijds bewust niet met houten spanten werd afgewerkt, zoals mag verwacht worden voor een normale zolder; dat er effectief muren werden opgetrokken; dat deze muren,

gelet op de in 1982 afgegeven vergunning, dan ook vergund zijn;

Overwegende dat de wijzigingen hoofdzakelijk plaats vinden binnen de woning; dat de inrichting van de reeds bestaande zolder, vergund in 1982, als woongelegenheid wordt beoogd; dat het eigendom uitwendig zo goed als ongewijzigd blijft; dat er dus geen bijkomende last wordt gelegd op het perceel; dat er enkel een dakkapel wordt voorzien; dat de hoogte van deze dakkapel (193 cm) en de plaatsing ervan (in het vlak van de gevel) weliswaar afwijken van de huidige verkavelingvoorschriften, doch slechts minimaal; dat de dakkapel zuiver uit technische overwegingen hoger werd gemaakt en geplaatst werd in het vlak van de gevel, namelijk omwille van de sterke helling van het dak; dat het uitzicht van het gebouw nagenoeg hetzelfde blijft; dat de visuele impact op de omgeving aldus zeer gering is; dat het wijzigen van de voorschriften m.b.t. de hoogte en de plaatsing van de dakkapel dus stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar stelt dat er intern duidelijk een tweede en afzonderlijke woongelegenheid ontstaat, waardoor er een meergezinswoning wordt gecreëerd; dat er echter maar één inkomdeur is als toegang tot de woning; dat er op het gelijkvloers een hall is, die moet betreden worden om de eerste verdieping te kunnen bereiken; dat de personen, die op de verdieping zouden wonen, aldus verplicht zijn dezelfde inkomdeur alsook de gemeenschappelijk hall te gebruiken om hun leefruimtes te kunnen bereiken; dat er geen afsluiting van de verdieping wordt voorzien; dat er ook geen aparte brievenbussen zijn; dat er dus geen sprake is van 2 aparte woonentiteiten; dat een doorsnee gezin zich normaal gezien niet zal vestigen in een woongelegenheid, die niet afgesloten is; dat de aanvraagster bovendien de intentie heeft om, op de verdieping boven haar eigen woonruimte, mensen te laten wonen die haar verzorging en hulp kunnen bieden indien nodig; dat het geenszins de bedoeling is om de bovenste verdieping van het huis te verhuren; dat het gaat om het inwonen in ruil voor thuiszorg; dat het begrip "gezin" in casu dan ook ruim kan geïnterpreteerd worden; dat diegenen, die onder hetzelfde dak wonen als de aanvraagster, aldus kunnen beschouwd worden als deel uitmakend van het "gezin" van betrokkene; dat het inwonen van één of meerdere personen onder hetzelfde dak in ruil voor het bieden van thuisverzorging niet gelijk te stellen is met een courante "meergezinswoning", waar er effectief 2 gezinnen verblijven, die niets met elkaar te maken hebben; dat er in casu dus geen echte "meergezinswoning" ontstaat, gezien de bewoning door de mensen van de eerste verdieping in functie staat van de bewoonster van het gelijkvloers;

Overwegende dat reeds eerder een aanvraag werd ingediend tot het omvormen van de woning tot een zogenaamde kangoeroewoning, dit is een woning waarin jongere mensen en oudere mensen onder hetzelfde dak wonen en elkaar wederzijdse hulp willen bieden; dat deze aanvraag werd geweigerd op 31 juli 2000, gelet op de te grote afstand van het centrum van de gemeente; dat de gemachtigde ambtenaar dit argument in de huidige aanvraag handhaaft; dat het kwestieus perceel inderdaad 1.250 m van het centrum van Terwuren verwijderd is; dat de omgeving hier gekenmerkt is door ruime percelen met alleenstaande ééngezinswoningen; dat ook het perceel van de aanvraagster een grote oppervlakte heeft (ongeveer 1520 m²); dat de gemachtigde ambtenaar stelt dat door het inrichten van een tweede woongelegenheid de woningdichtheid zal toenemen; dat de woning zelf 417 m² groot is; dat deze ruime oppervlakte momenteel

slechts wordt ingenomen door één persoon; dat er eigenlijk evenzeer een gezin met meerdere kinderen in dit huis had kunnen wonen; dat er in casu waarschijnlijk maximum 4 personen onder hetzelfde dak zullen wonen, namelijk de aanvrager zelf, een eveneens alleenstaand familielid en een koppel in het kader van thuiszorg; dat dit als een normale bezettingsgraad van een woning met een dergelijke oppervlakte kan beschouwd worden; dat, indien de eigenares in de toekomst toch zou verhuizen, de kans reëel is dat zich in deze woning een gezin met een aantal kinderen komt vestigen; dat de bewoningsdichtheid dan hetzelfde zal blijven of misschien zelfs hoger zal zijn dan in de aanvraag wordt voorzien; dat aldus bezwaarlijk kan gesproken worden van een belastende verhoging van de woningdichtheid; dat door het wonen van 3 personen meer in het gebouw de ruimtelijke draagkracht van het gebied dan ook geenszins wordt overschreden;

Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving een woning werd opgesplitst, waarbij op de verdieping een conciërgewoning werd voorzien;

Overwegende dat "kangoeroewonen" een vrij nieuwe vorm van wonen is, die aan oudere mensen, die anders genoodzaakt zijn om naar een bejaardenhoeve te gaan, de mogelijkheid biedt om in de eigen woning te blijven; dat de provincie Antwerpen een dergelijke woonvorm aanmoedigt;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften van het gewestplan; dat er in casu geen sprake is van een echte "meergezinswoning", gelet op het feit dat de bewoners van de verdieping dezelfde inkomdeur en hall dienen te gebruiken als de aanvrager; dat de last op de omgeving niet wordt vergroot, gezien het gaat om een ruime villa, waarin normaal gezien zeker 4 personen kunnen gehuisvest worden; dat, met uitzondering van de dakkapel, die slechts een minimale visuele impact heeft op de omgeving, er enkel intern werkzaamheden worden uitgevoerd; dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat het voorstel tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor het lot 3 echter inhoudt dat de woning mag verbouwd worden tot een meergezinswoning met twee wooneenheden; dat twee volledig gescheiden wooneenheden hier niet kunnen aanvaard worden en dat dit ook niet de bedoeling is van de aanvrager; dat het kwestieus verkavelingsvoorschrift bijgevolg dient aangepast te worden in die zin dat een tweede volledig onafhankelijke wooneenheid niet kan toegestaan worden;

Overwegende dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dienvolgens ingewilligd wordt; dat er evenwel een vergunning kan worden afgegeven op voorwaarde dat het verkavelingsvoorschrift met betrekking tot de bestemming gewijzigd wordt als volgt: " De woning mag worden verbouwd tot het geschikt maken van de bovenverdieping voor inwonende hulpverstrekkers ten behoeve van de particulier. In geen geval mogen 2 volledig onafhankelijke wooneenheden met gescheiden toegang worden gerealiseerd";

Overwegende dat de aanvrager de wens heeft uitgedrukt om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het

onderhoud d.d. 23 januari 2002 de aanvrager en de architect van de aanvrager zijn verschenen;

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd. Bijgevolg wordt de beslissing van 23 augustus 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, houdende toekenning van een vergunning aan vernietigd.

Art. 2. Evenwel wordt de vergunning voor het wijzigen van de verkavelingvoorschriften verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het verkavelingvoorschrift met betrekking tot de bestemming wordt gewijzigd als volgt: " De woning mag worden verbouwd tot het geschikt maken van de bovenverdieping voor inwonende hulpverstrekkers ten behoeve van de particulier. In geen geval mogen 2 volledig onafhankelijke woongelegenheden met gescheiden toegang worden gerealiseerd".

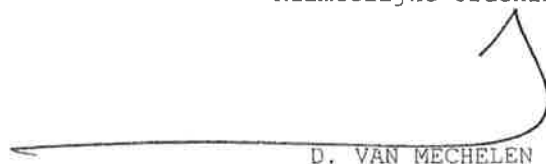
Art. 3. Deze vergunning betreft uitsluitend de toepassing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en zijn latere wijzigingen. De vergunning ontslaat de particulier niet van het verkrijgen van vergunningen of machtigingen, die ingevolge andere wet-, regelgevingen of verordeningen zouden vereist zijn.

Art. 4. Van dit besluit zal kennis gegeven worden aan ..
aan de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, aan de gemachtigde ambtenaar voor de provincie Vlaams-Brabant en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren.

Brussel,

04 APR 2002

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en
Ruimtelijke Ordening


D. VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Carmen DE DEKEN
adjunct van de directeur