

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0375  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0544/A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement <b>RUIMTE VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	mevrouw <b>Rita JASPAERT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 16 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het opnieuw inrichten van een bestaand gebouw als woning op de percelen gelegen te 9260 Wichelen, Bogaert zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 835F en 837C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Advocaat Sandro DI NUNZIO *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

Op 28 september 1963 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen aan de heer Willem JASPAERT een vergunning voor het bouwen van een landhuis met garage na sloping van een huis en stalling op een perceel gelegen te Wichelen, Bogaert zn. De sloop van het huis is niet uitgevoerd, wel deze van de stalling, en de grond waarop de nieuwbouw is opgericht, is afgesplitst van de rest van het kadastraal perceel.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een functiewijziging: bestaand gebouw opnieuw inrichten als woning” op de percelen gelegen te 9260 Wichelen, Bogaert 106. Het gaat om een vrijstaande woning met afzonderlijke stallingen en garage, momenteel in gebruik als stalling/tuinberging bij het huis, Bogaert 108.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus 2015 tot en met 16 september 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert op 2 september 2015 gunstig, op voorwaarde dat het gebouw oorspronkelijk ook als woning opgericht is geweest en dat er voldaan is aan de regelgeving in verband met de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 oktober 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 oktober 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“...

*De aanvraag is principieel in strijd met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

*Het departement Landbouw & Visserij bracht op 2/09/2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.*

*Het gebouw waarvoor aanvraag staat op een perceel dat werd afgesplitst van het kadastraal perceel sectie 8 nr. 835 F.*

*In de bouwvergunning van 28/09/1963 voor het bouwen van een landhuis + garage en het slopen van het bestaande huis + stalling werd gesteld dat een nieuwe woning kon opgericht worden na sloping van de bestaande gebouwen. Dit werd ook zo aangegeven op de grafische plannen. Deze sloping werd niet uitgevoerd en is aldus in strijd met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Het gebouw kan dus niet beschouwd worden als zijnde vergund geacht. Hier gelden dan ook de zonevreemde basisrechten niet.  
...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

*De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Op het originele perceel staan nu twee constructies: initiële woning en de vervangingswoning. De nieuwbouw vervangingswoning werd intussen verkocht en de constructie (initiële woning) waarop de aanvraag slaat werd in eigendom gehouden; het originele perceel werd hiertoe gesplitst.*

*Op het toenmalige perceel werd stedenbouwkundige vergunning verleend op 28 september 1963 voor het bouwen van een vervangingswoning met garage na sloping bestaand huis en stalling.*

*Deze nieuwbouwwoning, dewelke zich links situeert van het gebouw waarop de aanvraag slaat, werd gerealiseerd op basis van geciteerde vergunning. De vergunning stelt: “(...) het gebouw oprichten op minimum 14m uit de as der baan na sloping van de aangegeven gebouwen op het perceel. (...)”. Hieruit blijkt duidelijk een vaste koppeling tussen de uitvoerbaarheid van de vergunning en de sloop van het bestaande gebouw.*

*De aanvraag werd toentertijd overigens ingediend als: bouwen van landhuis+garage en slopen bestaande huis en stalling.*

*Uit onderzoek van de plannen (grafische stukken) bij de vergunning van 28 september 1963 blijkt dat het weldegelijk om het slopen gaat van kwestieus gebouw waarvoor thans vergunning wordt gevraagd voor “bestaand gebouw opnieuw inrichten als woning”.*

*Het is derhalve duidelijk dat bij de realisatie van de nieuwbouwwoning de opgelegde voorwaarde van de vergunning niet werd uitgevoerd.*

*De te slopen woning werd derhalve behouden bij de nieuwbouwwoning en kreeg de functie van woningbijgebouw als berging. De oude stalling werd wel gesloopt.*

*Op het perceel bleef het aantal wooneenheden aldus, ook na de realisatie van de nieuwbouwwoning in 1963 (en tot nu), beperkt tot één wooneenheid. Zulks werd ook geattesteerd door de bevolkingsdienst van de gemeente op 25 november 2015 die ook geen gebruik als woning voor dit gebouw kon terugvinden.*

*De bestaande constructie dient dan ook als onvergund te worden aanzien.*

*Bij afwezigheid van enig proces-verbaal, zou zij beschouwd kunnen worden als een constructie opgetrokken voorafgaand aan de inwerkingtreding van het gewestplan en zou zij in toepassing van artikel 4.2.14, §2 VCRO als geacht te zijn vergund kunnen worden beschouwd.*

*Echter, het zou dan wel een vergunde constructie betreffen, maar nooit een vergunde woning. Voor deze ‘vergunde constructie’ die, na het niet uitvoeren van de opgelegde sloopvoorwaarde, steeds gefungeerd heeft als woningbijgebouw/berging werd tot nu toe*

*geen functiewijziging naar effectieve woning doorgevoerd of vergund. Kwestieus gebouw zou in dat geval enkel kunnen worden aanzien als een vergund woningbijgebouw, en nooit als een bestaande vergunde zonevreemde woning.*

*Art. 4.4.12. VCRO stelt inzake de basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies: "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."*

*In deze dient vastgesteld dat het geen bestaande vergunde zonevreemde woning betreft en dat het omvormen van deze constructie tot woning, wat de essentie is (samen met een beperkte verbouwing) van deze aanvraag, onmogelijk is gezien aldus in dit agrarisch gebied een bijkomende woning zou worden gerealiseerd wat wettelijk onmogelijk is.*

*...*

De tussenkomenende partij reageert op dit verslag met een replieknota.

Tijdens de administratieve beroepsprocedure bevestigt de burgemeester van de gemeente Wichelen met een verklaring van 25 november 2015 dat er op 28 september 1963 een bouwvergunning verleend is voor het huis op huidig adres, Bogaert 108, en dat er geen woning gekend is met als adres Bogaert 106.

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 maart 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*" ...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 januari 2016;*

*(...)*

### *2.3 De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Op het originele perceel staan nu twee constructies: initiële woning en de vervangingswoning. De nieuwbouw vervangingswoning werd intussen verkocht en de constructie (initiële woning) waarop de aanvraag slaat werd in eigendom gehouden; het originele perceel werd hiertoe gesplitst.*

*Op het toenmalige perceel werd stedenbouwkundige vergunning verleend op 28 september 1963 voor het bouwen van een vervangingswoning met garage na sloping bestaand huis en stalling.*

*Deze nieuwbouwwoning, dewelke zich links situeert van het gebouw waarop de aanvraag slaat, werd gerealiseerd op basis van geciteerde vergunning. De vergunning stelt : "(...) het gebouw oprichten op minimum 14m uit de as der baan na sloping van de aangegeven gebouwen op het perceel. (...)". Hieruit blijkt duidelijk een vaste koppeling tussen de uitvoerbaarheid van de vergunning en de sloop van het bestaande gebouw.*

*De aanvraag werd toentertijd ingediend als: bouwen van landhuis+garage en slopen bestaande huis en stalling.*

*Uit onderzoek van de plannen (grafische stukken) bij de vergunning van 28 september 1963 blijkt dat het weldegelijk om het slopen gaat van kwestieus gebouw waarvoor thans vergunning wordt gevraagd voor "bestaand gebouw opnieuw inrichten als woning".*

*Het is derhalve duidelijk dat bij de realisatie van de nieuwbouwwoning de opgelegde voorwaarde van de vergunning niet werd uitgevoerd.*

*De te slopen woning werd derhalve behouden bij de nieuwbouwwoning, maar de oude stalling werd wel gesloopt.*

*Een kadastrale splitsing heeft plaatsgevonden, waardoor de woning op een perceel met een oppervlakte van 2030,64m<sup>2</sup> is ingeplant en de huisnummer 106 werd toegekend.*

*Appellant is van oordeel dat het betrokken gebouw altijd al een woonfunctie heeft gehad en vraagt de herbevestiging ervan.*

*De constructie heeft alle uiterlijke kenmerken van een woning en appellant brengt fotomateriaal aan waarop duidelijk mag blijken dat de constructie ook inwendig, weliswaar verouderd, maar geschikt is voor een permanente bewoning door de indeling in onder andere een keukenruimte, badkamerruimte en slaapvertrekken.*

*De constructie waarvan de verbouwing wordt beoogd, beantwoordt dan ook aan de definitie van 'woning' in de zin van artikel 2, §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (zie art. 4.1.1.16° VCRO), m.n. een onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*

*Zoals aangegeven door de PSA kan, gelet op de afwezigheid van enig proces-verbaal, de onderhavige woning beschouwd worden als een constructie opgetrokken voorafgaand aan de inwerkingtreding van het gewestplan en dient zij in toepassing van artikel 4.2.14, §2 VCRO als geacht te zijn vergund worden beschouwd.*

*In weerwil van de visie van de PSA dient echter ook de woonfunctie als vergund te worden beschouwd, waardoor geen bijkomende woongelegenheden wordt gecreëerd in agrarisch gebied.*

*Zo is de attestering van de gemeente op 25 november 2015 dat 'geen gebruik als woning voor dit gebouw' kon worden teruggevonden, minstens intern tegenstrijdig. Er wordt namelijk noch door de PSA, noch door de gemeente betwist dat de constructie in 1963 als woning werd aangewend en de constructie over de woonfunctie beschikte.*

*Ook het advies van het departement Landbouw en Visserij dd. 2 september 2015 is gunstig en de voorwaarde dat 'het gebouw moet ook oorspronkelijk opgericht zijn geweest als woning' is onbetwist vervuld, gelet op de oprichting in de 19de eeuw (reeds aanwezig op de atlas der buurtwegen van 1841).*

*Een vergunde woning blijft bovendien een woning, ook als deze lange tijd niet bewoond is. Anders zou ook elke zone-eigen leegstaande woning na verloop van tijd zijn bestemming van woning verliezen. Een ander recentelijk feitelijk gebruik als berging of woningbijgebouw wijzigt bovendien de juridische / vergunde functie niet (besluit deputatie dd. 12 februari 2015, R02/33-14/B.32-763).*

*Het hoofdgebouw van de woning wordt volledig gerenoveerd en voorzien van het nodige comfort naar isolatie en verwarming toe. De ramen en de dakbedekking worden vervangen en de gevels worden geïsoleerd en afgewerkt met een gevelbepleistering. Er worden geen gebouwen afgebroken of uitgebreid.*

*Uitgaande van de omstandigheid dat het weldegelijk om een woning gaat (en niet om een woningbijgebouw/berging), dient gesteld dat deze bestaande zonevreemde woning geniet van de uitzonderingsmaatregelen dewelke basisrechten verschaffen aan zonevreemde woningen. In dit concreet geval van verbouwing zijn volgende artikels van de VCRO van toepassing:*

**“Art. 4.4.10. §1.** Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

**§2.** De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.*

**Art. 4.4.11.** *Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort."*

*Op basis van de aangeleverde dossierstukken dient vastgesteld dat de bestaande constructie vetust is, uiterlijke mankementen vertoont, doch stabiel is en niet als verkrot dient te worden beschouwd, en de kenmerken van een woning vertoont, en dat het ontwerp, net zoals de bestaande bebouwing, een uitgesproken landelijk karakter heeft.*

*Nopens het aspect 'verbouwen:*

**"Art. 4.4.12.** *In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."*

*Het bestaande aantal woongelegenheden blijft in dit op hetzelfde peil (één woongelegheden).*

*De aanvraag ligt niet in kwetsbaar gebied en de uitbreiding voldoet aan de volumennorm gezien de totaliteit van de te realiseren gebouwen beperkt blijft tot 502,907m³.*

*Er is voldaan aan bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot het verbouwen van een zonevreemde constructie.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

*Voorliggende aanvraag beoogt voornamelijk de interne woning ter aanpassing van de woning aan de hedendaagse isolatie- en comfortvereisten. De constructie staat er reeds lange tijd. Aan het volume van de bestaande woning wordt met huidige aanvraag slechts beperkt gewijzigd, omwille van het aanbrengen van gevelisolatie en gevelbepleistering. Bijgevolg heeft voorliggende aanvraag ruimtelijk geen enkele impact op de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag kan dan ook gekaderd worden in de herwaardering van het bestaande gebouwenarsenaal in het agrarisch gebied.*

*De woning is gelegen langsheen de Bogaert, welke een voldoende uitgeruste openbare weg is.*

*Het bestaande architecturaal karakter van de woning wordt bovendien behouden. Zelfs de interne indeling van de woning wordt integraal overgenomen, buiten het wegnemen van een scheidingsmuur tussen de woonruimte en de keuken.*

*Bovendien bevinden zich binnen de onmiddellijke omgeving meerdere (zonevreemde) woningen en is de woning integreerbaar in de omgeving.*

*Het gevraagde is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **BESLUIT:**

*Stedenbouwkundig vergunning wordt verleend volgend ingediend plan.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.*

*..."*

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.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van het bij K.B. van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde, van artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van de artikelen 4.4.10, §1, 4.4.12 en 4.2.14, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet), van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij betekent de onvolledige en niet-correcte uitvoering van de bouwvergunning van 1963 dat die vergunning vervallen is en dat de bestaande constructie als onvergund moet worden aanzien (zie arresten RvS 18 februari 2010, nr. 201.028, Verdeyen; RvS 17 februari 2010, nr. 201.010, Van Hove; RvS 24 juni 2009, nr. 194.616, nv Heli Service Belgium). Het standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het bestaande gebouw als vergund moet worden beschouwd faalt dan ook.

De verwijzing naar artikel 4.2.14 VCRO doet hieraan geen afbreuk. Indien er al sprake zou zijn van een vergund bestaand gebouw, dan is er geen vergunde 'woning', maar wel enkel een bestaande 'stalling/berging/jeugdhuis' zodat ook artikel 4.4.12 VCRO in verband met een bestaande zonevreemde woning niet van toepassing is.

2.

De tussenkomende partij, die illustreert dat het gebouw op de atlas der buurtwegen van 1841 en de Popp-kaart van 1842-1879 voorkomt, antwoordt dat het enig middel gebaseerd is op een verkeerd uitgangspunt van het verval van de vergunning wegens het niet vervullen van een voorwaarde en om die reden alleen al als ongegrond moet verworpen worden. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad komt een stedenbouwkundige vergunning alleen te vervallen in de door de toepasselijke regelgeving bepaalde gevallen (RvVb nr. A/2013/0161 van 23 april 2013), terwijl het niet naleven van de vergunning(svoorwaarde) een stedenbouwkundige overtreding (in dit geval in de oprichting van de woning Bogaert 108) is, die geen invloed heeft op de geldigheid van de vergunning zelf.

Bovendien volstaat artikel 4.2.14, §1 VCRO om het vergund geacht karakter van de constructie aan te nemen. De verwerende partij heeft artikel 4.2.14 VCRO correct toegepast, zoals blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing: ondanks het lange tijd niet bewoond zijn, blijft de functie van de constructie behouden (zie ook RvS 16 oktober 2015, nr. 232.590). Het recentelijk tijdelijk gebruik als berging/stalling/jeugdhuis heeft geen invloed op het vermoeden van vergunning uit artikel 4.2.14 VCRO.

De verzoekende partij laat ook na aan te geven op welke wijze de motivering manifest foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

De verzoekende partij voegt met haar toelichtende nota niets wezenlijks meer toe.

4.

De tussenkomende partij herhaalt met haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar eerder standpunt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt dat het gebouw, dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, geen vergund of vergund geacht gebouw betreft in de zin van het vermoeden van vergunning uit artikel 4.2.14, §1 VCRO. Door de sloop, als voorwaarde in de vergunning van 28 september 1963, niet (volledig) uit te voeren, is de vergunning volgens de verzoekende partij vervallen.

Voor zover al aangenomen zou worden dat er sprake is van een 'vergund geachte' constructie, is het volgens de verzoekende partij geen vergund geachte 'woning', maar wel een 'stalling/berging/jeugdlokaal' waarop artikel 4.4.12 VCRO, inzake het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, geen toepassing vindt.

2.

Het wordt door de partijen niet betwist dat het gebouw, dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, in agrarisch gebied gelegen is volgens het gewestplan en de initiële woning is die, overeenkomstig de bouwvergunning van 28 september 1963, gesloopt had moeten zijn.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op 28 september 1963, overeenkomstig het advies van de gemachtigde ambtenaar, een vergunning verleende voor het bouwen van een landhuis met garage op de percelen gelegen te 9260 Wichelen, Bogaert zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 833, 835, 837A en 837 bis. De aanvraag, die geleid heeft tot die vergunning van 28 september 1963, had 'het bouwen van een landhuis met garage en het slopen van het bestaande huis met stalling' als voorwerp. De vergunningsbeslissing vermeldt dat de vergunning wordt afgegeven onder de voorwaarde gesteld in het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. De voorwaarde luidt: *"Het gebouw oprichten op minimum 14 meter uit de as der baan na sloping van de aangegeven gebouwen op het perceel"*. Concreet betekent dit dat zowel de stalling als de woning moesten worden gesloopt vooraleer de oprichting van de nieuwe woning (Bogaert 108) kon aangevangen worden. Op het plan dat bij deze vergunningsbeslissing is gevoegd, staan de woning en de stalling aangeduid als "reeds gesloopt of te slopen".

Het wordt evenmin betwist dat deze initiële woning, die gesloopt moest worden overeenkomstig de bouwvergunning van 28 september 1963, gebouwd werd vóór 22 april 1962.

3.1



Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

*“§ 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

*§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”*

Zoals reeds vastgesteld onder het vorige randnummer, blijkt dat het initiële woonhuis een ‘bestaande constructie’ is die als gesloopt of nog te slopen stond vermeld in de aanvraag die tot de bouwvergunning van 28 september 1963 heeft geleid. De partijen betwisten niet dat het gebouw werd gebouwd vóór 22 april 1962. Het gebouw komt volgens de gegevens die worden aangereikt door de tussenkommende partij zelfs voor op de atlas der buurtwegen (van 1841, wat door de verzoekende partij niet wordt tegengesproken.

Aan de voorwaarde van §1 van de aangehaalde bepaling is derhalve voldaan, hetgeen impliceert dat deze woning in principe dient beschouwd te worden als geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing (§4). Bovendien heeft het vergund geacht zijn, zoals bepaald in §1, geen betrekking op handelingen verricht aan de constructie die niet aan de voorwaarden van §1 en §2 voldoen (§3).

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit de gegevens van het dossier blijkt dat het “te allen tijde geacht te zijn vergund” karakter van de woning op grond van artikel 4.2.14, §1 VCRO wordt tegengesproken door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing.

Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing of de gegevens van het dossier dat er na de oprichting van de woning handelingen aan verricht zijn die niet aan de voorwaarden voldoen van artikel 4.2.14, §1 en §2 VCRO. Er is (in de beschrijvende nota bij de aanvraag) alleen sprake van een ander tijdelijk en feitelijk gebruik (als stalling/buitenberging/jeugdlokaal) van de constructie die leeg is komen te staan, zonder dat er daarvoor handelingen zijn verricht. Ook dit betwist de verzoekende partij niet, laat staan dat zij het tegendeel aantoon, en zowel de bestreden beslissing als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzen op het gebrek aan enig proces-verbaal.

Aangezien uit dit alles blijkt dat de woning voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14, §1 VCRO en dat niet blijkt dat §3 of §4 van deze bepaling toepassing vindt, kon de verwerende partij op goede gronden beslissen dat de zonevreemde woning (ingevolge het vermoeden van vergunning uit artikel 4.2.14, §1 VCRO) te beschouwen is als “vergund geacht”.

### 3.2

Aan de voorgaande conclusie wordt geen afbreuk gedaan door het gegeven dat de betrokken woning niet werd afgebroken overeenkomstig de door de voormelde vergunningsbeslissing van 28 september 1963 gestelde voorwaarde. Het niet (volledig) uitvoeren van deze vergunningsbeslissing belet niet dat moet vastgesteld worden dat de constructie voldoet aan het vermoeden van vergunning, zoals bepaald in artikel 4.2.14, §1 VCRO. De voorwaarde werd immers verbonden aan de vergunning voor de bouw van de (nieuwe) vrijstaande woning, Bogaert 108, zodat het niet slopen van de initiële woning implicaties heeft op het vergund karakter van die nieuwbouwwoning. Er kan immers slechts sprake zijn van een vergund bouwwerk indien ook de vergunningsvoorwaarden zijn nageleefd.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden in haar uitgangspunt dat het niet naleven van een vergunningsvoorwaarde het verval van de vergunning van 28 september 1963 veroorzaakt, waardoor het bestaande gebouw, dat voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, als onvergund te beschouwen zou zijn. Enkel in de door de toepasselijke regelgeving bepaalde gevallen is er sprake van een verval van een vergunning. Zoals gesteld heeft het niet naleven van de sloopvoorwaarde implicaties voor de met de vergunning van 28 september 1963 gebouwde nieuwe woning, meer bepaald voor het vergund karakter ervan. Het heeft evenwel niet tot gevolg dat de initiële woning die dateert van voor april 1962 als onvergund te beschouwen is en dat geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.2.14, §1 VCRO. De rechtspraak waarnaar de verzoekende partij (voor het verval) verwijst, is overigens niet relevant in dit dossier, aangezien zij geen betrekking heeft op het niet naleven van een vergunningsvoorwaarde, zoals in voorliggende zaak het geval is met de voorwaarde tot sloop van bestaande gebouwen op het terrein.

### 4.

Wat de functie van het gebouw als woning betreft, betwisten de partijen niet dat het gebouw reeds vóór 22 april 1962 als woning werd gebouwd.

Uit de plannen en foto's van het aanvraagdossier blijkt dat het gebouw behouden is in haar vroegere verschijningsvorm en structuur. Het gebouw vertoont nog steeds de uiterlijke kenmerken van een woning en volgens de plannen is ook de inwendige structuur behouden gebleven, volgens de oorspronkelijke indeling die eigen is aan een woning, met slaapvertrekken, keuken en badkamer. Het dossier bevat geen tegenindicaties of bewijzen van een functiewijziging in de loop der jaren. Uit deze feitelijke gegevens blijkt dat het gebouw als een leegstaande woning te beschouwen is.

Er is alleen sprake van een (recent) ander 'feitelijk gebruik' als stalling/buitenberging/jeugdhuis van de constructie die leeg is komen te staan.

Een (vergund geacht) gebouw verliest zijn (vergund geachte) bestemming niet als het een tijd niet of feitelijk anders wordt gebruikt en er dus een periode geen bewijs van effectieve bewoning voorligt. Het vermoeden van vergunning, zoals bepaald in artikel 4.2.14, §1 VCRO, met als voorwerp zowel de constructie als de bestemming waarvoor de constructie is opgericht, geldt "te allen tijde"; het houdt niet op te gelden door "langdurig onbruik" van de opgerichte constructie.

### 5.

De verwerende partij heeft op gemotiveerde wijze artikel 4.4.12 VCRO als uitzonderingsmaatregel toegepast op de aanvraag. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de motivering manifest foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Rita JASPAERT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO