

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0571  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0431/A

Verzoekende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>WACHTEBEKE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer <b>Nick DE DECKER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER, Bram DE SMET en Thierry WALBRECHT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 5 september 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevrije woning op het perceel gelegen te 9185 Wachtebeke, Brandstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 243/F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 25 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Annelies UYTTERHAEGEN loco advocaat Veerle VEKEMAN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Bram DE SMET 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

De verwerende partij verleent op 29 oktober 2015 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan voor een functiewijziging 'wonen in een zonevreemd gebouw dat voorheen niet als woning vergund was' op het perceel gelegen te 9185 Wachtebeke, Brandstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 243/F.

De verzoekende partij en de secretaris-generaal, leidend ambtenaar van het departement ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed, vorderen op 28 december 2015 respectievelijk 4 januari 2016 bij de Raad de vernietiging van deze beslissing.

De Raad vernietigt met het arrest nr. RvVb/A/1718/0567 van 20 februari 2018 deze beslissing.

2.

De tussenkomende partij dient op 26 april 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het "VERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN EEN BESTAANDE ZONEVREEMDE WONING".

In het kader van deze aanvraag is de volgende historiek relevant:

- 10 januari 1966: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning Papdijk 21
- 23 september of 18 december 1991: stedenbouwkundig attest nr. 2 om de woning Papdijk 27 te slopen en te vervangen door een vrijstaande nieuwbouw (Brandstraat 23)
- 30 juli 1992: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een zwembad en poolhouse bij de woning Papdijk 21
- 4 maart 1993: stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de woning Papdijk 27 en het bouwen van een nieuwe, vrijstaande vervangwoning (Brandstraat 23)

- 11 augustus 1993: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een dubbele garage, dubbele carport, overdekt terras en kantoor + weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een veranda aan de woning Papdijk 21
- 3 april 2012: weigering stedenbouwkundig attest nr. 2 om het bijgebouw bij de woning Papdijk 21 uit te breiden met een woongedeelte
- 22 juli 2013: verzoekende partij weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de functie kantoorgebouw naar beperkte woning
- 24 maart 2014: regularisatievergunning voor “het wijzigen van de gevelopeningen in het bijgebouw”
- 7 juli 2014: verzoekende partij weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een woongelegenheid in het bijgebouw
- 20 november 2014: verwerende partij weigert administratief beroep tegen beslissing verzoekende partij van 7 juli 2017 en weigert eveneens een stedenbouwkundige vergunning.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juni 2016 tot en met 30 juni 2016, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 september 2016 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 5 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. De verzoekende partij beslist:

“ ...

**TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

*Overwegende dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied;*

*Overwegende dat de aanvraag in strijd is met deze bestemming;*

*Overwegende dat er op 11 augustus 1993 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning en een stedenbouwkundige vergunning voor het aanbouwen van een veranda aan een bestaande woning, het bouwen van een afzonderlijke dubbele garage, carport, bureel en overdekt terras, dat de huidige aanvraag het verbouwen en uitbreiden van de afzonderlijke bijgebouwen betreft;*

*Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen op 3 april 2012 een negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft afgeleverd, in navolging van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 21 maart 2012, voor het uitbreiden van het woongedeelte in het bijgebouw, dat de bebouwing wederrechtelijk is ingericht als woongedeelte, dat het hier geen bestaande vergunde woning betreft;*

*Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen op 22 juli 2013 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de functie van een bijgebouw naar woning heeft geweigerd;*

*Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend ifv een regularisatie naar aanleiding van gewijzigde gevelopeningen, dat in de motivering van de vergunning staat aangegeven dat het hier een bijgebouw betreft, onlosmakelijk horende bij een vergunde eengezinswoning (zie de stedenbouwkundige vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van 1 augustus 1993, intern dossiernummer 74/93), dat er over dient gewaakt te worden dat de functie van het bijgebouw niet wordt gewijzigd naar wonen, dat het evident is dat, indien het College van Burgemeester en Schepenen van oordeel was dat het bijgebouw reeds de functie wonen had ze bovenstaande restrictie naar de functiewijziging wonen niet meer zou hebben opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning;*

*Overwegende dat het college van Burgemeester en Schepenen op 7 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd in functie van het creëren van een woongelegenheid in het bijgebouw;*

*Overwegende dat de Bestendige Deputatie in zitting van 20 november 2014 het beroep tegen de bovenstaande weigering heeft verworpen;*

*Overwegende dat de Bestendige Deputatie in haar beoordeling duidelijk aangeeft dat:*

*"Een 'gebouwencomplex' wordt in artikel 4.1.1 VCRO als volgt gedefinieerd: "een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen".*

*Het betrokken bijgebouw bestaat vooreerst uit een op datum van 30 juli 1992 vergunde poolhouse, die tezamen met een openluchtzwembad vergund werd bij de privéwoning Papdijk 21.*

*Tegen dit poolhouse werden op 11 augustus 1993 een dubbele garage en dubbele carport vergund, alsook een overdekt terras en bureel (overdekt terras en bureel werden niet opgetrokken).*

*Het toestaan van deze constructies werd als volgt gemotiveerd: "Het oprichten van een bureel, overdekt terras, garages en carport in de strook voor koeren en hovingen kan aanvaard worden als zijnde een verdere uitbreiding van de reeds bestaande en vergunde constructies (zwembad en poolhouse) en vormen bovendien wegens hun architecturale vorm één geheel met deze bestaand bebouwing."*

*Uit deze motivering en het destijds ingediend inplantingsplan - volgens dewelke kwestieuze bijgebouwen en de privéwoning nr. 21 op een zelfde huiskavel staan - blijkt duidelijk dat deze bijgebouwen in functie van de privéwoning Papdijk 21 vergund werden, zoniet zouden deze constructies (een nieuwe vestiging van zogenaamde 'bedrijfsgebouwen' die zonevreemd zijn en zelfs niet onmiddellijk aan een straat palen) nooit voor vergunning in aanmerking hebben gekomen.*

*De betrokken gebouwen vormen dus ontegensprekelijk een 'gebouwencomplex' met de woning Papdijk 21, zodat ingevolge bovenvermeld artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 geen tweede woning kan toegestaan worden op onderhavig perceel.";*

*Overwegende dat er zich in tussentijd geen enkele wijziging in de wetgeving heeft voorgedaan die zou kunnen leiden tot een gewijzigde beoordeling;*

*Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 15 juni 2015 de aanvraag stedenbouwkundige vergunning in functie van het wijzigen van de functie "wonen in een zonevreemd gebouw dat voorheen niet als woning vergund was" geweigerd heeft, dat de voornaamste reden voor deze beslissing het onlosmakelijk samenhangen van het bijgebouw met de bestaande woning Papdijk 21;*

*Overwegende dat de Bestendige Deputatie op 29 oktober 2015 heeft besloten dat het ingediende beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd met als voornaamste motivatie dat enerzijds het gevraagde voldoet aan de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen zoals vermeld in art. 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde wijzigingen en dat anderzijds de goede ruimtelijke ordening gevrijwaard blijft;*

*Overwegende dat zowel het gemeentebestuur van Wachtebeke als het Departement Ruimte tijdig een annulatieverzoekschrift tegen deze beslissing van de Bestendige Deputatie hebben gericht naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Rolnummer 1516/RvVb/0257/A), dat er op heden nog geen oordeel is uitgesproken door deze Raad;*

*Overwegende dat het in deze huidige fase van onzekerheid niet aangewezen is de ter discussie gelegde woonfunctie verder zijn ontwikkeling te geven;*

*Overwegende dat er in de aanvraag verder wordt vastgehouden aan het incorrecte gegeven dat een kadastrale perceelsgrens, een waterloop of een buurtweg steeds kan gebruikt worden om constructies als ruimtelijk gescheiden te kunnen beschouwen;*

*Overwegende dat er een duidelijke onderscheid dient te worden gemaakt tussen het Kadaster (met zijn kadastrale plannen en percelen) als fiscaal instrument en Ruimtelijke Ordening;*

*Overwegende dat de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening geen afwijkingsbepalingen bevat om zonevreemde functiewijzigingen toe te staan van bijgebouwen met als gebruik bergplaats/garage/kantoor horende bij een bestaande woning naar het gebruik als woning;*

*Overwegende dat uit de rioleringsgegevens bij de huidige aanvraag blijkt dat de afvoer voorzien blijft via Papdijk 21, dat dit een duidelijke indicatie is van de verbondenheid tussen de gebouwen;*

*Overwegende dat er verder ten allen tijde nog een toetsing moet gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening, dat het hier een afsplitsing betreft van een volume dat onlosmakelijk verbonden is met een bestaande ééngezinswoning, dat het omvormen van de achterliggende gebouwen naar woning zou impliceren dat er een woning in de tweede bouwlijn zou worden toegestaan dat dit een ontwikkeling is die zelfs in woongebied in de ruime zin de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, dat het hier zonevreemde gebouwen in agrarisch gebied betreft;*

*Overwegende dat er als referentie in de omgeving wordt verwezen naar bestaande woningen die werden opgericht lang voor de wet op stedenbouw ('62) of het van kracht*

*worden van het gewestplan "Gentse en Kanaalzone", dat er gezien het ontbreken van voornoemde wetgeving bij het optrekken van de woning enerzijds en het ontbreken van een onderliggende stedenbouwkundige bestemming en voorschriften anderzijds het duidelijk is dat de vooropgestelde referenties totaal niet relevant zijn;*

*Overwegende dat op basis van bovenstaande argumentatie er dient te worden besloten dat de vooropgestelde verbouwing en uitbreiding van het bouwvolume niet wenselijk is en tevens de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning.***

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 november 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 december 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 19 januari 2017 in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

***2. Motivering***

*...*

***2.3 De juridische aspecten***

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat niet in functie van een (para-)agrarische activiteit.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*Art. 4.4.10. VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende:*

*...*

*In eerste instantie dient er op gewezen dat de aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning, zowel naar volume als naar functie. Op 29 oktober 2015 verleende deputatie de stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van het gebouw naar woning. Er werd tegen deze beslissing beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zowel door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente als door Ruimte Vlaanderen. De vergunning werd niet geschorst en op heden is er nog geen uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zodat de beslissing van deputatie uitvoerbaar is. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies is onder meer volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen:*

*Artikel 4.4.12:*

*...*

*Het begrip 'verbouwen wordt sub art 4.1.1.12° omschreven als:*

*...*

*De buitenmuren van het bestaande gebouw blijven voor minstens 60% behouden, enkel worden raamopeningen gewijzigd en interne aanpassingen doorgevoerd.*

*Artikel 4.4.15:*

*...*

*Het bouwvolume blijft beperkt tot 685m<sup>3</sup>, dit is ruim onder de maximaal toegelaten 1000m<sup>3</sup>. Ook het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.*

*De aanvraag voldoet derhalve aan alle toepassingsvoorwaarden voor de basisrechten voor zonevreemde woningen.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en beperkt uitbreiden van een eengezinswoning, gelegen in agrarisch gebied. De woning bevindt zich in een tweede bouwzone aansluitend bij het woonlint langs de Papdijk en is geenszins geïsoleerd in het landschap gelegen. In de onmiddellijke omgeving staan nog twee zonevreemde woningen. Het agrarisch gebied is op deze plaats reeds sterk geresidentialiseerd, zodat de impact van de gevraagde uitbreiding op de omgeving verwaarloosbaar is.*

*De uitbreiding blijft bovendien in hoogte beperkt tot een gelijkvloerse bouwlaag onder plat dak, maximale hoogte 3,30m. Dit is lager dan de te behouden nokhoogte van het bestaande gebouw. Er wordt een ruime afstand gevrijwaard ten opzichte van de perceelsgrenzen met de aanpalende woningen zodat de privacy van deze aanpalende woningen niet wordt geschonden.*

*De woning is bereikbaar via een bestaande, voldoende brede toegangsweg, welke in het verleden werd gebruikt ter ontsluiting van het aldaar gelegen bedrijfsgebouw. De voorziene woning is aldus goed bereikbaar en heeft bovendien een beperktere dynamiek. Naar mobiliteit stelt zich derhalve evenmin een probleem.*

*Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

#### 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de secretaris-generaal, leidend ambtenaar van het departement ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed, vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0475/A.

#### **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 – EERSTE MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending in van de artikelen 4.1.1, 4°, 4.3.1, 4.4.23 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 1 en 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (hierna: het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen), van de artikelen 11 en 19 van het koninklijk besluit van 29 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij verwijst naar de volgende overwegingen van de bestreden beslissing:

*“In eerste instantie dient er op gewezen dat de aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning, zowel naar volume als naar functie. Op 29 oktober 2015 verleende deputatie de stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van het gebouw naar woning. Er werd tegen deze beslissing beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zowel door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente als door Ruimte Vlaanderen. De vergunning werd niet geschorst en op heden is er nog geen uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zodat de beslissing van deputatie uitvoerbaar is. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.”*

De verzoekende partij stelt dat de beslissing van de verwerende partij van 29 oktober 2015, waarop de bestreden beslissing steunt, onwettig is. Zij herneemt het middel zoals uiteengezet in haar beroep tegen de beslissing van 29 oktober 2015 met als rolnummer 1516/RvVb/0242/A.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in het middel uitsluitend wettigheidskritiek uit op de voorgaande vergunningsbeslissing van 29 oktober 2015 en dat op geen enkele wijze de wettigheid van de huidige bestreden beslissing wordt betwist, anders dan door de toepassing van de exceptie van onwettigheid. Zij wijst erop dat de Raad meermaals bevestigd heeft dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur de exceptie van onwettigheid van artikel 159 van de Grondwet niet kan toepassen.



3.

Ook de tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij op geen enkele wijze toelicht hoe de thans bestreden beslissing de ingeroepen artikelen schendt. Waar de verzoekende partij bovendien louter stelt dat de bestreden beslissing steunt op de beslissing van 29 oktober 2015, die volgens haar onwettig is, licht de verzoekende partij volgens de tussenkomende partij op geen enkele wijze toe hoe dit de onwettigheid van de bestreden beslissing zou kunnen veroorzaken. De tussenkomende partij roept wat dat betreft de exceptio obscuri libelli in.

Waar de verzoekende partij een uitgebreide toelichting geeft over de onwettige functiewijziging die is vergund bij beslissing van 29 oktober 2015, heeft dit volgens de tussenkomende partij betrekking op een beslissing van de verwerende partij die niet het voorwerp uitmaakt van de onderhavige procedure. De uiteenzetting van de verzoekende partij zou zonder belang zijn.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij bovendien uitgaat van een verkeerde toepassing van artikel 159 van de Grondwet, nu dit artikel enkel kan worden toegepast op reglementaire akten en niet op een individuele bestuurshandeling. Artikel 159 van de Grondwet kan dus niet worden toegepast op de beslissing van de verwerende partij van 29 oktober 2015.

De verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partij niet aan op welke wijze de bestreden beslissing het ingeroepen middel schendt. Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij in het eerste middel omstandig heeft uiteengezet dat de bestreden beslissing door onwettigheid is aangetast nu zij rechtstreeks steunt op de voor de Raad bestreden beslissing van 29 oktober 2015. De verzoekende partij volhardt in haar standpunt.

5.

De verzoekende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar de uiteenzetting in haar schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij roept de onwettigheid van de vergunningsbeslissing van 29 oktober 2015 voor de functiewijziging van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing in en stelt (impliciet) dat de onwettigheid van die vergunning de onwettigheid met zich meebrengt van de nu bestreden vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning. Volgens de verzoekende partij steunt de bestreden beslissing immers op de beslissing van 29 oktober 2015.

De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies, aangezien de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan. Het wordt niet betwist dat de aanvraag niet in functie staat van een (para-)agrarische activiteit.

Evenmin wordt betwist dat, om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, de vergunningsaanvraag moet voldoen aan een aantal voorafgaande voorwaarden. Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt immers:

*“§ 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.”*

Uit de hiervoor aangehaalde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag voldoet aan de in artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO gestelde voorwaarden wat betreft het niet-verkrot en vergund zijn van de betrokken woning, zowel naar volume als naar functie. De verwerende partij steunt zich voor dit oordeel uitdrukkelijk op de op 29 oktober 2015 verleende stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van het gebouw naar wonen. De stedenbouwkundige vergunning van 29 oktober 2015 vormt derhalve de rechtsgrond voor het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, brengt de onwettigheid van de vergunning van 29 oktober 2015 houdende functiewijziging naar wonen eveneens de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich mee. Immers, indien de op 29 oktober 2015 vergunde functiewijziging onwettig blijkt te zijn, is er geen sprake meer van een naar functie hoofdzakelijk vergunde constructie en valt de aanvraag niet meer onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De stelling van de tussenkomende partij als zou de exceptie van onwettigheid bij toepassing van artikel 159 van de Grondwet geen toepassing kunnen vinden ten aanzien van bestuurlijke rechtshandelingen met een individuele strekking, wordt door de Raad niet bijgetreden. Artikel 159 van de Grondwet vindt evenzeer toepassing ten aanzien van dergelijke bestuurlijke rechtshandelingen, zij het dat de toepassing daarvan in de tijd door de Raad van State beperkt wordt voor zover die individuele bestuurlijke rechtshandelingen rechten verlenen. De Raad van State stelt namelijk dat de wettigheid van een individuele bestuurshandeling welke rechten doet ontstaan, slechts in vraag gesteld kan worden binnen de termijn waarover men als rechtsonderhorige beschikt om (daartegen) een vernietigingsberoep in te stellen, alsook, bij toepassing van artikel 159 van de Grondwet, zolang een dergelijk vernietigingsberoep aanhangig is.

In het voorliggende geval werpt de verzoekende partij de onwettigheid op van de eerdere stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van het betrokken gebouw en verzoekt in dat verband de toepassing van artikel 159 van de Grondwet. Het kan niet betwist worden dat die vergunning een bestuurlijke rechtshandeling is met een individuele strekking die bovendien, in de verhouding tot het bestuur, rechten verleent.

De verzoekende partij en de secretaris-generaal, leidend ambtenaar van het departement ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed, hebben op 28 december 2015 respectievelijk 4 januari 2016 bij de Raad de vernietiging van deze vergunning gevorderd. In die

gegeven omstandigheden staat er, vanuit temporeel oogpunt, niets aan in de weg dat met succes de gegrondheid van een middel geënt wordt op een onwettigheid vervat in een samenhangende vergunning welke, in het voorliggende geval, een bepalende invloed heeft op de vraag of het bestreden project al dan niet voor vergunning in aanmerking komt. Het middel komt derhalve principieel voor beoordeling in aanmerking.

De Raad heeft met het arrest nr. RvVb/A/1718/0567 van 20 februari 2018 de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 29 oktober 2015 vernietigd.

De conclusie is derhalve dat de bestreden beslissing onwettig is nu deze, in het kader van de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies en in het bijzonder artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO, terugvalt op een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging die zelf omwille van een onwettigheid vernietigd werd en er aldus geen sprake meer is van een naar functie hoofdzakelijk vergunde constructie in de zin van artikel 4.4.23 VCRO juncto artikel 5 Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen waardoor de aanvraag verder ook niet meer onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies valt.

Het middel is gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Nick DE DECKER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning op het perceel gelegen te 9185 Wachtebeke, Brandstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 243/F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 20 februari 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH