

Uittreksel

Het college van burgemeester en schepenen Wingene van maandag 23 juni 2025

Aanwezig:

Lieven Huys, Burgemeester

Brecht Warnez, Ann Measure, Tom Braet, Jens Danneels, Sandra Ketels, Greet Coens-De Roo, Yves Bracke, Schepenen

Linda Wyckstandt, Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst

Jurgen Mestdagh, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

/

Afwezig:

/

**Opname in vergunningenregister Ondankstraat z.n. -
gedeeltelijke goedkeuring**

Goedgekeurd

Aanleiding en voorgeschiedenis

Op 16 december 2024 heeft het college van burgemeester en schepenen het verzoek tot opname als vergund geacht in het gemeentelijk vergunningenregister van een onroerend goed in de Ondankstraat z.n., 8750 Wingene geweigerd.

Op 27 december 2024 vordert de indiener van het verzoek de vernietiging van deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) via de neerlegging in het digitaal loket.

Op 5 juni 2025 neemt de kamervoorzitter een beslissing over de zaak.

Feiten, context en argumentatie

Op 06 december 2024 ontving het gemeentebestuur een hernieuwd verzoek tot opname als vergund geacht in het gemeentelijk vergunningenregister van een onroerend goed in de Ondankstraat z.n., 8750 Wingene.

Op 16 december 2024 heeft het college van burgemeester en schepenen het verzoek tot opname als vergund geacht in het gemeentelijk vergunningenregister van een onroerend goed in de Ondankstraat z.n., 8750 Wingene geweigerd.

Op 27 december 2024 vordert de indiener van het verzoek de vernietiging van deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) via de neerlegging in het digitaal loket.

De voorzitter van de RvVb heeft beslist dat korte debatten volstaan om de betreffende zaak te behandelen (art. 59/2 Procedurebesluit). De kamervoorzitter kan na de zitting de zaak onmiddellijk beëindigen of beslissen om de zaak verder te behandelen volgens de gewone procedure.

Op 5 juni 2025 neemt de voorzitter van de vijfde kamer een beslissing over de zaak.

Inhoud beslissing

Wat betreft het vergund geacht karakter van de constructie oordeelt de Raad dat er een tegenstrijdigheid optreedt tussen de motieven van het CBS en de uiteindelijke beslissing. Het CBS stelt dat de aangeleverde bewijsstukken aantonen dat de constructie dateert van vóór 22 april 1962, waarbij het vergund geacht karakter niet wordt tegengesproken door ene proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift, waardoor de constructie conform art. 5.1.3. VCRO als vergund geacht kan worden opgenomen in het gemeentelijk vergunningenregister. Het CBS weigert evenwel deze opname. Deze tegenstrijdigheid tussen de motieven en de uiteindelijke beslissing maakt een schending uit van de motiveringsplicht.

Wat betreft het vergund geacht karakter van de functie oordeelt de Raad dat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden. Er kan niet gesteld worden dat de motivering wat betreft de functie intern tegenstrijdig is of dat de motivering de verzoekende partij niet in staat stelt om te begrijpen waarop de opname van de woonfunctie in het vergunningenregister wordt geweigerd. Uit de bestreden beslissing blijkt immers afdoende waarom het CBS van oordeel is dat de voorliggende stukken niet volstaan om op sluitende wijze aan te tonen dat het vermoeden van vergunning kan worden toegepast voor de functie 'wonen'. De verzoekende partij toont niet aan dat de waardering van het bewijsmateriaal kennelijk onredelijk zou zijn, of dat het CBS zich daarvoor op onjuiste gegevens zou hebben gesteund.

De RvVb oordeelt als volgt:

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad beveelt het CBS een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Te hernemen beslissing

Feiten

Mevrouw Gina De Cokere (verder de aanvrager), eigenaar van het onroerend goed en wonende in de Ondankstraat 5, 8750 Wingene, dient op 06/12/2024 een verzoek in tot opname als vergund geacht in het gemeentelijke vergunningenregister van een onroerend goed in de Ondankstraat z.n., 8750 Wingene.

De aanvraag wordt ingediend via het daartoe voorzien digitaal loket op de gemeentelijke website. De aanvraag is tweeledig en omvat zowel het vergund geacht karakter van de constructie an sich, alsook de functie van de constructie als woning. Dit wellicht om vervolgens toepassing te kunnen maken van de in de VCRO opgenomen afwijkingsbepalingen inzake zonevreemde basisrechten.

Bij de aanvraag zijn de volgende documenten gevoegd:

- motivatie
- foto's kadastrale en notariële stukken
- luchtfoto's
- getuigenverklaring

Context

De aanvraag beoogt de opname als vergund geacht in het vergunningenregister van het onroerend goed binnen de context van VCRO art. 5.1.3.

Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is 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, worden in het vergunningenregister opgenomen als vergund geacht, onverminderd art. 4.2.14§3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als vergund geacht.

Beoordeling door Dienst Omgeving

Het onroerend goed is gelegen binnen het gewestplan Roeselare-Tielt (goedgekeurd bij Koninklijk

Besluit van 17 december 1979, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 4 januari 1980 en in werking getreden op 19 januari 1980).

Constructie

De aangeleverde bewijsstukken tonen aan dat de betreffende constructie dateert van vóór 22 april 1962.

Het vergund karakter van de constructie wordt niet tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De constructie kan conform VCRO art. 5.1.3. als vergund geacht worden opgenomen in het gemeentelijk vergunningenregister.

Functie

In het verzoek dd. 06/12/2024 worden bijkomende bewijsstukken aangeleverd ten aanzien van het verzoek dd. 08/04/2024. Hieronder worden deze stuk per stuk besproken:

- Net zoals in het eerder verzoek verwijst de aanvrager naar het historisch kadaster (legger en plan) waaruit spreekt dat het onroerend goed in de 19e en begin 20e eeuw een woonfunctie kende. Bijkomend verwijst de aanvrager naar de mutatiestaat om te concluderen dat het onroerend ontegensprekelijk werd opgericht als woning, een conclusie die reeds bij de behandeling van het eerste verzoek niet werd tegengesproken door het gemeentebestuur. De functie bij totstandkoming van het onroerend goed in de 19^e eeuw is evenwel irrelevant bij de beoordeling van de als vergund geacht te beschouwen functie op vandaag in 2024. Temeer het onroerend goed minstens sinds 1978 kadastraal gekend staat als landgebouw en landbouwaanhorigheid.
- Bij dit tweede verzoek voegt de aanvrager historische luchtfoto's dd. 1952 en 1973 om de toegankelijkheid van het onroerend goed te duiden. De aanwezigheid van een aarden pad, alsook de voormalige ligging langsheen een wegtracé kunnen echter niet als relevante argumenten beschouwd worden om uitsluitel te geven over de functie van het onroerend goed. Zowel een woning als een landgebouw kunnen dergelijke ontsluiting kennen. Daarentegen tonen de aangeleverde luchtfoto's aan dat het onroerend goed gelegen is binnen een weiland, zonder enige vertuining of eenduidig aan het wonen gerelateerde elementen/functies op de betreffende percelen. Dit in tegenstelling tot alle andere op de foto's zichtbare woningen in de directe omgeving.

- Bij dit tweede verzoek voegt de aanvrager foto's van het interieur van het betreffende onroerend goed. Hierop zijn historische vloeren, sporen van een voormalige haard, alsook indicaties van voormalige binnenmuren zichtbaar. De aanwezigheid van deze elementen is logisch gezien de aanwezigheid van een woonfunctie in de 19^e eeuw en het begin van de 20^e eeuw. Opnieuw bieden deze evenwel geen uitsluitsel over de aanwezigheid van een woonfunctie bij de inwerkingtreding van de stedenbouwwet in 1962 dan wel tussen 1962 en de inwerkingtreding van het Gewestplan in 1980. Het feit dat de interne muren verwijderd werden kunnen binnen dezelfde redenering evengoed gezien worden als een bevestiging van de functiewijziging tot landgebouw. Evenzeer wijst de uitvoering van de aanwezige nutsvoorzieningen (handpomp, alsook ad hoc lichtpunt en opbouw stopcontact op de balken van het plafond) eerder richting het gebruik als landgebouw/bergruimte dan inhoudelijk sluitend een nog recent aanwezige woonfunctie te onderbouwen. Het aanvoeren van deze elementen als een argument voor bewoning en verwijzen naar het simplistische leven op het platteland in het midden en eind van de 20^e eeuw gaat simpelweg voorbij aan alle sérieux. Zo ook kan de aanwezigheid van twee staldeuren aan elke zijde van het gebouw, alsook de indeling van kenmerkende stalramen als argument voor een gebruik als landbouwgebouw worden opgeworpen.
- De aanvrager argumenteert in dit tweede verzoek dat een foutieve interpretatie/observatie van een landmeter aan de basis zou liggen voor de wijziging in benaming van woning naar landgebouw. Daarbij zou de bedenkelijke staat en leegstand van het onroerend goed de oorzaak zijn voor het onrechtmatig beschouwen als een landgebouw in plaats van woning bij de opmaak van een opmetingsplan.
De aanvrager argumenteert dat leegstand en een gebrek aan domiciliegegevens geen afbreuk doen aan de woonfunctie, daarbij verwijzend naar een arrest van de Raad van State inzake art. 4.2.14, §1 VCRO. In dit arrest oordeelt de Raad dat het vermoeden van vergunning ten allen tijde geldt en zowel slaat op de oprichting van de constructie als de bestemming waarvoor deze werd opgericht. Dit vermoeden van vergunning houdt niet op te gelden door langdurig onbruik van de opgerichte constructie. Waar de aanvrager evenwel zelf naar verwijst zijn de verschillende bij het gemeentebestuur gekende stedenbouwkundige dossiers waarin telkens sprake is van het onroerend goed als een landgebouw/bijgebouw/berging/schuur. Eén van deze dossiers betreft een aanvraag (B/2015/188) die werd ingediend door de betreffende indiener van voorliggend verzoek, waarin expliciet het gebruik als berging wordt benoemd en gestaafd. Uit deze dossiers spreekt eenduidig en ontegensprekelijk dat de functie van het onroerend goed doorheen haar bestaansgeschiedenis werd gewijzigd en de woonfunctie werd opgeheven. De aanvrager argumenteert de aanduiding als berging in dossier B/2015/188 echter als een verwarring van zijn/haar kant, waarbij kennelijk niet van een eigenaar/aanvrager mag verwacht worden dat bij dergelijk dossier steeds een adequate en nauwlettende omschrijving van het onderwerp van de aanvraag wordt gehanteerd. Behoudens vergissing is het onderscheid tussen een woning en een berging ontegensprekelijk duidelijk en worden deze begrippen zowel in Van Dale als in de Vlaamse Codex Wonen (waar de aanvrager herhaaldelijk zelf naar verwijst) strikt onderscheiden.

Het argumenteren dat de initiële woonfunctie onmogelijk gewijzigd werd ten gevolge van deze spraakverwarring van vermeend onschuldige en onbewuste aard is zodoende weinig realistisch.

- Bij dit tweede verzoek voegt de aanvrager een getuigenverklaring van Mevr. Diana Braeckevelt, wiens grootvader in het onroerend goed heeft gewoond. Het zou in deze de laatste bewoner betreffen. Uit de verklaring komt echter niet naar voor tot wanneer Dhr. Theophile Braeckevelt in het onroerend goed zou hebben gewoond. In samenlezing met het hiaat in de kadastrale gegevens en bewoningshistoriek (cf. supra) biedt deze verklaring geen uitsluitel over de aanwezigheid van een woonfunctie bij de inwerkingtreding van de stedenbouwwet in 1962 dan wel tussen 1962 en de inwerkingtreding van het Gewestplan in 1980.

De aangeleverde bewijsstukken tonen direct dan wel indirect aan dat het onroerend goed in de 19e en begin 20e eeuw een woonfunctie kende. De aangeleverde bewijsstukken tonen echter niet aan dat een woonfunctie nog aanwezig was bij de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet in 1962 dan wel tussen de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet en de inwerkingtreding van het Gewestplan in 1980. Evenmin tonen de bewijsstukken aan dat de hoofdfunctie van het onroerend goed zonder vergunning zou zijn omgevormd na 1984, het moment waarop de functiewijziging van een onroerend goed vergunningsplichtig werd (BVR 17/07/1984).

Uit de voor het onroerend goed gekende vergunningsdossiers spreekt op vandaag uitsluitend een functie als bijgebouw/berging. Het betreft volgende dossiers:

- B/2003/223: gebouw gekend als landgebouw
- B/2015/198: gebouw gekend als berging
- O/2022/87: gebouw wordt niet omschreven

Dit wordt bevestigd door:

- het ontbreken van geregistreerde bewoning in het gemeentelijk bevolkingsregister
- de omschrijving van het onroerend goed als landgebouw in de kadastrale legger
- de beschrijving van het onroerend goed als landgebouw in de notariële akte dd. 06/09/2022 (aangeleverd door de aanvrager).
- de beschrijving van het onroerend goed als een berging in de aanvraag tot vergunning dd. 27/07/2015 (ingediend door de aanvrager).

Dat dit gebouw in de 19e en begin 20e eeuw wel een woning zou zijn geweest doet aan deze huidige feitelijkheden geen afbreuk. Het betreft op vandaag een landgebouw/bijgebouw waarvoor niet op afdoende wijze kan worden aangetoond dat de vroegere woonfunctie onrechtmatig zou gewijzigd zijn, in verhouding tot de scharniermomenten 1962 (Wet op de Stedenbouw), 1980 (Gewestplan) en 1984 (Vergunningsplicht functiewijziging hoofdfunctie van een gebouw).

De woonfunctie kan conform VCRO art. 5.1.3. niet als vergund geacht worden opgenomen in het gemeentelijk vergunningenregister.

Bevoegdheid en juridische grond

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, artikel 5.1.3.
- het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen

Bijlagen

- ontvangen schrijven RvVb
- origineel verzoek + bijlagen
- besluitvorming CBS

Geen stemming

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen beslist de opname in het vergunningenregister als vergund geacht van een onroerend goed in de Ondankstraat, 8750 Wingene en kadastraal gekend als Wingene AFD1, Sectie A, nr. 0431F goed te keuren voor wat betreft de constructie.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen beslist de opname in het vergunningenregister als vergund geacht van een onroerend goed in de Ondankstraat, 8750 Wingene en kadastraal gekend als Wingene AFD1, Sectie A, nr. 0431F te weigeren voor wat betreft de functie 'wonen'.

Artikel 3

De eigenaar ontvangt afschrift van de beslissing per beveiligde zending.

Artikel 4

Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen, overeenkomstig en met inachtneming van de regelen, vermeld in hoofdstuk VIII van titel IV en het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuurscollege. Artikel 14, §3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is van overeenkomstige toepassing.



De Secretaris,

Jurgen Mestdagh

Algemeen directeur

De Voorzitter,

Lieven Huys

Burgemeester