

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0366
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0065-A

Verzoekende partijen	1. de vzw ONTMOETINGSCENTRUM 'T DAKHUUS 2. de heer Marc VANDEN AMEELE vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 67 bus 201
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BRASSCHAAT vertegenwoordigd door advocaat Christophe SMEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2017.

De verwerende partij heeft beslist om het vormingscentrum Dakhuus niet als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister en het tweede bijgebouw niet als een vergund geachte eengezinswoning op te nemen in het vergunningenregister. De gebouwen zijn gelegen op een perceel te 2930 Brasschaat, Bredabaan 696, met als kadastrale omschrijving afdeling 11008 sectie H nr. 0180.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de verwerende 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.

De verzoekende partijen zijn huurders van drie gebouwen gelegen aan de Bredabaan 696 te Brasschaat. De eerste verzoekende partij huurt het voorliggend en daarachter liggend gebouw. Deze gebouwen staan in functie van een uitbating als vormingscentrum. Het derde gebouw, gelegen op de grootste bouwdiepte, wordt gehuurd en bewoond door de tweede verzoekende partij, die bestuurder is van de eerste verzoekende partij.

Op 11 mei 2016 deelt de gemeente Brasschaat aan één van de eigenaars van de gebouwen het volgende mee:

“ ...

Door onze diensten werd vastgesteld dat er op de eigendom gelegen te Brasschaat, Bredabaan 696 vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning. In 1941 werd er een vergunning verleend voor het wederopbouwen van een woning. De woning werd omgevormd naar twee appartementen en 2 ruimten voor vorming zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit de gegevens van de dienst bevolking blijkt dat de omvorming zou zijn gebeurd voor 1979. Hierdoor kunnen we de appartementen opnemen als vergund geacht en zo dit probleem oplossen.

Wij verzoeken u, binnen de maand na betekening van dit schrijven, contact op te nemen met onze dienst om dit verder te bespreken.

Indien er geen gevolg wordt gegeven aan ons verzoek, zal proces-verbaal van bouwmisdrijf opgesteld worden.

...”

2.

Deze eigenaar dient op 28 juli 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in om “wooneenheden en vormingscentrum” op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister. De aanvraag betreft de gebouwen vermeld in het vorige randnummer.

Per mailbericht van 30 augustus 2016 wordt door de diensten van de verwerende partij het volgende meegedeeld aan de heer Patrick Hens die blijkbaar optreedt als vertegenwoordiger van de eigenaars:

“ ...

Wij hebben uw volledig dossier aan onze deskundige voorgelegd zodat de woongelegenheden als vergund geacht konden opgenomen worden.

Er zijn enkele problemen om dit in orde te brengen die voordien niet boven zijn gekomen. Hieronder de opmerkingen van onze deskundige:

Op de plannen die bij het dossier voor opname als vergund geacht zijn ingediend werd er in het hoofdgebouw 1 woongelegenheid voorzien en verder opleidingsruimtes. Achteraan op het perceel werd er in een bijgebouw een tweede woongelegenheid opgetekend.

Het hoofdgebouw is een vergunde ééngezinswoning.

Om de constructies en functies als vergund geacht op te nemen moet er een onbetwistbaar schriftelijk bewijs geleverd worden dat deze constructies en functies daar reeds bestonden voor oktober 1979.

De inrichting van de opleidingslokalen, ... zijn uitgevoerd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning en komen evenmin in aanmerking voor opname als vergund geacht aangezien het Dakhuus pas werd opgericht in 1982 en pas in 1992 verhuisd is naar de Bredabaan 696.

Verder blijkt er enkel uit de bevolkingsregisters dat er in het hoofdgebouw 2 gezinnen waren ingeschreven voor 1979, indien de tweede inschrijving in een ander gebouw zou zijn geweest zou hier normaal een index aan toegekend zijn. Er werd geen enkel bewijs toegevoegd dat deze tweede woongelegenheden in een achterliggend bijgebouw zou zijn geweest. De bijgebouwen zijn bij het kadaster gekend als magazijn en schuur en wij beschikken enkel over een bouwvergunning van een schuur.

Besluit: Voor de opleidingslokalen van het Dakhuis is nooit een vergunning aangevraagd en de ruimtes die zij nu gebruiken in het hoofdgebouw vroeger vermoedelijk de tweede woongelegenheden vormden en niet in het achterliggend gebouw.

Voor verdere vragen inzake dit dossier gelieve contact op te nemen met onze dienst op het nummer 03 650 02 50.

...

De heer Patrick Hens antwoordt het volgend per mailbericht van 16 september 2016:

“ ...

Wij hebben Uw onderstaand bericht goed ontvangen en zijn verwonderd dat dit dossier een toch wel onverwachte wending neemt.

Wij hebben vanaf het ontvangen van het schrijven van 11 mei 2016 (kenmerk 3006) telefonisch overleg gepleegd, waarbij U ons toen heeft ingelicht dat het ter regularisering van de 2 woongelegenheden volstond om geactualiseerde plannen voor te leggen, opgesteld door een ingenieur of architect.

Dit is inmiddels gebeurd.

Nu ontvangen we andere berichten waarbij de deskundige het vermoeden uit dat de 2^{de} woongelegenheden vermoedelijk in het hoofdgebouw was en niet in het achterliggend gebouw.

Wij moeten dit ontkennen en kunnen U formeel bevestigen dat het achterliggend gebouw (voorheen de schuur) reeds voor 1979 werd omgebouwd tot een woongelegenheden.

Betreffende het hoofdhuis begrijpen wij ook niet welke elementen wij nog moeten toevoegen om het vooralsnog te laten vergunnen.

Kunt u ons informeren hoe wij dit dossier verder tot een goed einde kunnen brengen?

...”

In een mailbericht 17 juli 2017 verwijst de heer Hens naar een bespreking van het dossier op 27 januari 2017 en vraagt naar het officieel standpunt van de gemeente.

De verwerende partij beslist op 22 mei 2017 dat (1) het vormingscentrum op het eigendom Bredabaan 696 niet als vergund geacht kan opgenomen worden in het vergunningenregister (2) het tweede bijgebouw op het eigendom Bredabaan 696 niet als vergund geachte eengezinswoning kan opgenomen worden in het vergunningenregister. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

2. *Juridisch kader*

Artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de regeling in verband met het vermoeden van vergunning.

Bestaande constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962 worden te allen tijde geacht vergund te zijn.

Bestaande constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze gebouwd werden vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Indien met betrekking tot een vergund geacht constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden voldoen, worden deze handelingen niet door het vermoeden van vergund geacht gedekt.

Indien de wijziging van het aantal wooneenheden gepaard gaat met verbouwingswerken waren deze handelingen vergunningsplichtig van 1962 tot heden. Vergunningsplichtige verbouwingswerken zijn onder andere het plaatsen van een douche of toilet, het plaatsen van een keuken op elke verdieping, het plaatsen van gyprocmuurtjes, het plaatsen van meerdere tellers of andere nutsvoorzieningen met het oog op de opdeling,

...

4. *Bijkomende motivatie*

Op het eigendom bevinden zich drie gebouwen, met vooraan het hoofdgebouw en vervolgens twee achtergelegen vrijstaande bijgebouwen.

Volgens de gegevens van het kadaster is het hoofdgebouw gekend als woning sinds 1941, het eerste bijgebouw een magazijn, opgericht tussen 1919 en 1930 en het tweede bijgebouw een landgebouw eveneens opgericht tussen 1919 en 1930.

In 1940 werd een vergunning verleend voor de wederopbouw van een voorraadschuur, wat volgens het inplantingsplan over het eerste bijgebouw gaat. In 1941 werd een vergunning verleend voor het heropbouwen van de woning (hoofdgebouw).

De voorgelegde plannen voorzien in het hoofdgebouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping ruimtes in functie van het vormingscentrum en onder het schuine dak 1 wooneenheid. Het eerste bijgebouw is volledig ingericht met lokalen van het vormingscentrum. Het tweede bijgebouw is omgevormd tot een eengezinswoning.

Het vormingscentrum Dakhuus werd pas opgericht in 1982 op de Augustijnslei en pas in 1992 is het Dakhuus verhuisd naar de Bredabaan. In november 1991 werd de huurovereenkomst gesloten tussen de familie Schynen en 't Dakhuus vzw. De opleidingslokalen die werden voorzien in het hoofdgebouw en het eerste bijgebouw komen niet in aanmerking voor opname als vergund geacht.

Als bewijsstuk dat het tweede bijgebouw reeds vóór 1979 als wooneenheid gebruikt werd, werden door de eigenaar enkele foto's uit het familiealbum toegevoegd waarbij een tegelvloer en een groen geruit tafelkleed zichtbaar is tijdens feestjes. Op een andere foto is door de openstaande deur van het bijgebouw dezelfde tegelvloer en tafellaken zichtbaar.

Om reden dat dit niet volstaat als bewijsstuk heeft onze dienst contact opgenomen met mevrouw L. Van den Bulck, die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom en zij heeft schriftelijk verklaard dat zij gewoond heeft in het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen uitsluitend gebruikt werden als opslagruimten.

J. Pandelaers heeft mondeling verklaard dat zijn ouders in het achtergelegen gebouw hebben gewoond, maar uit controle van de bevolkingsregisters is gebleken dat pas in 1981 het gezin Pandelaers-Clerckx als tweede gezin ingeschreven werd op het eigendom.

Het achterliggende bijgebouw kan niet opgenomen worden als vergund geachte eengezinswoning.

Het omvormen van een landgebouw tot eengezinswoning was toen al vergunningsplichtig en hiervoor werd geen vergunning verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten in het verzoekschrift het volgende uiteen met betrekking tot hun belang en de tijdigheid van het beroep:

“..."

II.1. TIJDIGHEID VAN HET VERZOEK TOT Vernietiging

Overeenkomstig art. 4.8.11, §2, 3° worden de beroepen tegen registratiebeslissingen ingesteld bij uw Raad binnen een vervalttermijn van vijfenveertig dagen die ingaat hetzij de dag na de betekening van de beslissing wanneer een dergelijke betekening vereist is, hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister:

...

De eerste verzoekende partij kwam in kennis van de bestreden beslissing doordat de vertegenwoordiger van de eigenaars haar op 17 augustus 2017 een e-mail toezond met in bijlage de bestreden beslissing d.d. 22 mei 2017.

De eerste verzoekende partij kwam aldus op 17 augustus 2017 in kennis van de bestreden beslissing zodat de termijn van vijfenveertig dagen een aanvang nam op 18 augustus 2017 om vervolgens af te lopen op maandag 2 oktober 2017.

De tweede verzoekende partij is bestuurder van eerste verzoekende partij en het is in die hoedanigheid dat ook hij middels het eerder vermelde e-mailbericht in kennis kwam van de bestreden beslissing. Ook voor hem nam de termijn dan ook ten vroegste een aanvang op 18 augustus 2017.

Huidig verzoek tot vernietiging is ontvankelijk ratione temporis.

II.2. BELANG VAN VERZOEKENDE PARTIJ

Overeenkomstig art 4 8 11, §1, 1° VCRO kan beroep worden aangetekend bij uw Raad door de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing:

...

Eerste en tweede verzoekende partij beschikken over persoonlijke rechten (zij huren de gebouwen) ten aanzien van de gebouwen die het voorwerp uitmaken van de registratiebeslissing. In die hoedanigheid beschikken verzoekende partijen dan ook over het vereiste belang bij de gevraagde vernietiging.

De niet-opname in het vergunningenregister heeft bovendien ook (mogelijke) consequenties voor de toekomstige aanwending van de gebouwen en het verdere gebruik ervan door verzoekende partijen. Ook om deze reden dienen verzoekende partijen evident als belanghebbenden aanzien te worden.

Huidig verzoekschrift tot vernietiging is ontvankelijk ratione personae.

...

Op de openbare zitting van 13 november 2018 stelt de raadsman van de verzoekende partijen dat artikel 4.8.11, § 2, 3°, b) VCRO enkel betrekking heeft op een opname van de constructie in het vergunningenregister, terwijl de bestreden beslissing een weigering is tot opname.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11 VCRO, in zijn toepasselijke versie, luidt als volgt:

“§ 1. De beroepen bij de Raad inzake validerings- of registratiebeslissingen kunnen door de volgende personen worden ingesteld:

1° de aanvrager van het as-buittest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de validerings- of registratiebeslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

§ 2. De beroepen inzake validerings- of registratiebeslissingen worden ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

1° wat betreft valideringsbeslissingen:

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;

2° wat betreft registratiebeslissingen:

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.”

Uit § 1 van deze bepaling volgt dat, onder meer, personen die beschikken over persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, een beroep kunnen instellen tegen deze registratiebeslissing. De verzoekende partijen zijn huurders van de gebouwen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing en beschikken derhalve over persoonlijke rechten.

In § 2 wordt een onderscheid gemaakt tussen de gevallen waarin een registratiebeslissing moet worden betekend en “alle andere gevallen”. In artikel 5.1.3, §2, 4^{de} lid VCRO bepaalt enkel dat een weigering tot opname moet betekend worden aan de eigenaar. Het wordt ook niet betwist dat de bestreden beslissing niet diende te worden betekend aan de verzoekende partijen. Anderzijds

bepaalt artikel 5.1.3, §3 VCRO § 3 dat de opname of de weigering tot opname van een constructie als "vergund geacht" in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad. Ondanks het feit dat artikel 4.8.11, §2, 2°, b) VCRO betrekking heeft op "alle andere gevallen" wordt de start van de beroepstermijn er enkel in geregeld voor een "opname" in het vergunningenregister en niet, zoals in onderliggende zaak, voor een weigering tot opname. In dat laatste geval, met name een weigering tot opname die niet moet betekend worden aan personen die persoonlijke rechten kunnen doen gelden, kan de effectieve kennisname van de bestreden beslissing redelijkerwijs gelden als aanvang van de beroepstermijn van 45 dagen. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de verzoekende partijen reeds eerder dan op 17 augustus 2017 kennis hebben kunnen nemen van de bestreden beslissing. Er kan derhalve aangenomen worden dat de verzoekende partijen tijdig een beroep hebben ingesteld bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.14, §1 en 2 en 5.1.3, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het vertrouwensbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van de schending van de bewijskracht van de stukken.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...

Doordat:

De verwerende partij ten onrechte de gebouwen niet opneemt in het vergunningenregister als zijnde vergund geacht nu de verwerende partij ten onrechte meent dat de actuele functies van de gebouwen niet als vergund of vergund geacht aanzien kunnen worden;

Terwijl:

Uit art. 4.2.14, §1 en art. 5.1.3., §1 VCRO voortvloeit dat de gebouwen dienen te worden opgenomen in het vergunningenregister wanneer wordt aangetoond dat zij dateren van voor 22 april 1962;

En terwijl:

Zelfs in het onmogelijke geval er bij de beoordeling toch rekening gehouden zou moeten worden met de actuele functie van de constructies de verwerende partij nog steeds had moeten vaststellen dat de actuele functies van de gebouwen eveneens als vergund of vergund geacht aanzien moesten worden, minstens de functie van het derde gebouw (door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd);

TOELICHTING BIJ HET EERSTE MIDDEL

1.

Overeenkomstig art. 4.2.14, §1 VCRO wordt een bestaande constructie waarvan kan worden aangetoond dat deze werd gebouwd voor 22 april 1962 ten allen tijde geacht vergund te zijn:

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.

Uit dit artikel volgt dan ook dat van zodra kan worden aangetoond dat de constructie dateert van voor 22 april 1962 de constructie moet worden opgenomen als zijnde vergund geacht in het vergunningenregister. Dit wordt bevestigd in art. 5.1.3., §1 VCRO:

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 vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 4.2.14, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

2.

Het moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing de verwerende partij erkent dat de drie gebouwen die het voorwerp van de aanvraag uitmaakten, allen werden opgericht voor 22 april 1962:

Op het eigendom bevinden zich drie gebouwen, met vooraan het hoofdgebouw en vervolgens twee achtergelegen vrijstaande bijgebouwen.

Volgens de gegevens van het kadaster is het hoofdgebouw gekend als woning sinds 1941, het eerste bijgebouw een magazijn, opgericht tussen 1919 en 1930 en het tweede bijgebouw een landgebouw eveneens opgericht tussen 1919 en 1930.

In 1940 werd een vergunning verleend voor de wederopbouw van een voorraadschuur, wat volgens het inpandingsplan over het eerste bijgebouw gaat.

In 1941 werd een vergunning verleend voor het heropbouwen van de woning (hoofdgebouw).

Opgemerkt moet worden dat de verwerende partij aldus erkent dat de drie gebouwen allen dateren van voor 1962. Wat ook moet worden opgemerkt is dat de verwerende partij eenzijdig de gebouwen herkwaliceert als zijnde een hoofdgebouw en twee achtergelegen vrijstaande bijgebouwen. De aanvraag maakt nochtans melding van drie gebouwen.

Dit maakt een onzorgvuldigheid uit van de verwerende partij nu het geenzins aan haar toekwam om de onderdelen van de aanvraag te herkwalicieren opdat dit het voor haar makkelijker zou kunnen maken om de opname in het vergunningenregister te weigeren. Deze onzorgvuldigheid dient op zich al te leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Ondanks het feit dat overeenkomstig art. 4.2.14, §1 VCRO of art. 5.1.3., §1 VCRO een constructie dient te worden opgenomen in het vergunningenregister wanneer kan worden aangetoond dat deze dateert van voor 22 april 1962, weigert de verwerende partij de opname van de gebouwen in het vergunningenregister omdat naar haar mening de actuele functies van de gebouwen niet als vergund aanzien kunnen worden:

Het vormingscentrum Dakhuus werd pas opgericht in 1982 op de Augustijnslei en pas in 1992 is het Dakhuus verhuisd naar de Bredabaan. In november 1991 werd de huurovereenkomst gesloten tussen de familie Schynen en 't Dakhuus VZW. De opleidingslokalen die werden voorzien in het hoofdgebouw en het eerste bijgebouw komen niet in aanmerking voor opname als vergund geacht.

Als bewijsstuk dat het tweede bijgebouw reeds vóór 1979 als woongelegenheden gebruikt werd, werden door de eigenaar enkele foto's uit het familiealbum toegevoegd waarbij een tegelvloer en een groen geruit tafelkleed zichtbaar is tijdens feestjes. Op een andere foto is door de openstaande deur van het bijgebouw dezelfde tegelvloer en een tafellaken zichtbaar.

Om reden dat dit niet volstaat als bewijsstuk heeft onze dienst contact opgenomen met mevrouw L. Van den Bulck, die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom en zij heeft schriftelijk verklaard dat zij gewoond heeft in het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen uitsluitend gebruikt werden als opslagruimten.

J. Pandelaers heeft mondeling verklaard dat zijn ouders in het achtergelegen gebouw hebben gewoond, maar uit controle van de bevolkingsregisters is gebleken dat pas in 1981 het gezin Pandelaers — Clerckx als tweede gezin ingeschreven werd op het eigendom.

Het achterliggende gebouw kan niet opgenomen worden als vergund geachte eengezinswoning.

Het omvormen van een landgebouw tot eengezinswoning was toen al vergunningsplichtig en hiervoor werd geen vergunning verleend.

Echter, door in die zin te oordelen heeft de verwerende partij een voorwaarde toegevoegd aan de regelgeving. Immers, nergens wordt in art. 4.2.14 VCRO of art. 5.1.3. VCRO gestipuleerd dat er alleen maar kan worden overgegaan tot opname in het vergunningenregister wanneer ook de actuele functie van de constructie als vergund of vergund geacht aanzien kan worden.

Door aldus te oordelen schendt de verwerende partij dan ook art. 4.2.14 VCRO of art. 5.1.3. VCRO.

4.

Zuiver ondergeschikt, in het onmogelijke geval uw Raad zou oordelen dat de verwerende partij in het kader van haar beoordeling ook diende na te gaan of ook de functie van de gebouwen als vergund of vergund geacht aanzien kon worden, moet worden opgemerkt dat ook in dat geval de opname in het vergunningenregister niet geweigerd mocht worden.

4.1.

Het moet worden opgemerkt dat het doorvoeren van functiewijzigingen maar vergunningsplichtig werd middels het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Voorheen waren functiewijzigingen reeds vergunningsplichtig gesteld met een Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, doch dit betrof een onwettig besluit nu het niet voor advies was voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. Met dit besluit kan dan ook geen rekening worden gehouden.

Vastgesteld moet worden dat de gebouwen hun actuele functie allen kennen van voor de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 14 april 2000. Uit de bewijzen die werden voorgelegd aan de verwerende partij bleek zeer duidelijk dat het derde gebouw (gehuurd door tweede verzoekende partij) al dienst deed als eengezinswoning sinds 1979. Uiteindelijk heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing aanvaard dat voor wat betreft het derde gebouw er sinds 1981 mensen waren ingeschreven in het bevolkingsregister. Voor wat betreft het eerste en tweede gebouw (gehuurd door eerste verzoekende partij) blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij aanvaardde dat sinds 1992 eerste verzoekende partij actief is op het perceel aan de Bredabaan en dat vanaf die datum deze twee gebouwen hun huidige functie kennen:

Het vormingscentrum Dakhuus werd pas opgericht in 1982 op de Augustijnslei en pas in 1992 is het Dakhuus verhuisd naar de Bredabaan. In november 1991 werd de huurovereenkomst gesloten tussen de familie Schynen en 't Dakhuus VZW. De opleidingslokalen die werden voorzien in het hoofdgebouw en het eerste bijgebouw komen niet in aanmerking voor opname als vergund geacht.

Als bewijsstuk dat het tweede bijgebouw reeds vóór 1979 als woongelegenheden gebruikt werd, werden door de eigenaar enkele foto's uit het familiealbum toegevoegd waarbij een tegelvloer en een groen geruit

tafelkleed zichtbaar is tijdens feestjes. Op een andere foto is door de openstaande deur van het bijgebouw dezelfde tegelvloer en een tafellaken zichtbaar.

Om reden dat dit niet volstaat als bewijsstuk heeft onze dienst contact opgenomen met mevrouw L. Van den Bulck, die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom en zij heeft schriftelijk verklaard dat zij gewoond heeft in het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen uitsluitend gebruikt werden als opslagruimten.

J. Pandelaers heeft mondeling verklaard dat zijn ouders in het achtergelegen gebouw hebben gewoond, maar uit controle van de bevolkingsregisters is gebleken dat pas in 1981 het gezin Pandelaers — Clerckx als tweede gezin ingeschreven werd op het eigendom.

Het achterliggende gebouw kan niet opgenomen worden als vergund geachte eengezinswoning.

Het omvormen van een landgebouw tot eengezinswoning was toen al vergunningsplichtig en hiervoor werd geen vergunning verleend.

Aldus zelfs in het onmogelijke geval uw Raad zou oordelen dat bij de beoordeling van de aanvraag tot opname in het vergunningenregister de verwerende partij diende na te gaan of de actuele functie eveneens als vergund of vergund geacht aanzien kan worden, moet vastgesteld worden dat dit in casu het geval is nu de actuele functies van de drie gebouwen dateren van voor de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 14 april 2000 en aldus van voor het vergunningsplichtig worden van functiewijzigingen.

Het feit dat het omvormen van de gebouwen tot vormingscentrum en eengezinswoning mogelijk gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken (want dit toont de verwerende partij geenszins aan) kan hoogstens in toepassing van art. 4.2.14, §3 VCRO tot gevolg hebben dat deze werken niet door het vermoeden van vergunning zouden zijn gedekt, maar kan op zich niet verhinderen dat de gebouwen als vergund geacht vormingscentrum en eengezinswoning kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister.

De verwerende partij ging dan ook ten onrechte niet over tot de opname van de gebouwen in het vergunningenregister als zijnde vergund geacht en schendt de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

4.2.

In meer ondergeschikte orde, zelfs indien uw Raad zou aannemen dat toch ook rekening gehouden moet worden met het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, dan nog moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft erkend dat in het derde gebouw (door de tweede verzoekende partij wordt gehuurd en door verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd wordt) sinds 1981 een gezin was ingeschreven waaruit aldus ontegensprekelijk blijkt dat gebouw op dat ogenblik (en aldus voor de inwerkingtreding van het besluit d.d. 17 juli 1984) dienst deed als woning:

J. Pandelaers heeft mondeling verklaard dat zijn ouders in het achtergelegen gebouw hebben gewoond, maar uit controle van de bevolkingsregisters is gebleken dat pas in 1981 het gezin Pandelaers — Clerckx als tweede gezin ingeschreven werd op het eigendom.

Aldus zelfs in het onmogelijke geval uw Raad zou oordelen dat bij de beoordeling van de aanvraag tot opname in het vergunningenregister de verwerende partij diende na te gaan of de actuele functie eveneens als vergund of vergund geacht aanzien kan worden, moet vastgesteld worden dat dit in casu het geval is voor wat betreft het derde gebouw (door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) nu de actuele functie van dit gebouw dateert van voor de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17 juli 1984 en aldus van voor het vergunningsplichtig worden van functiewijzigingen zo aangenomen zou worden dat de vergunningsplicht reeds met dit besluit werd ingevoerd.

Het feit dat het omvormen van het gebouw tot een gezinswoning mogelijk gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken (want dit toont de verwerende partij geenszins aan) kan hoogstens in toepassing van art. 4.2.14, §3 VCRO tot gevolg hebben dat deze werken niet door het vermoeden van vergunning zouden zijn gedekt, maar kan op zich niet verhinderen dat het gebouw als vergund geachte een gezinswoning kan worden opgenomen in het vergunningenregister.

De verwerende partij ging dan ook ten onrechte niet over tot de opname van de gebouwen (minstens van het derde gebouw) in het vergunningenregister als zijnde vergund geacht en schendt daarmee de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte de drie gebouwen van de aanvraag heeft gekwalificeerd als een hoofdgebouw en twee achtergelegen vrijstaande gebouwen, dat de verwerende partij ten onrechte een voorwaarde heeft toegevoegd aan de regelgeving omdat nergens wordt bepaald dat de actuele functie vergund of geacht vergund moet zijn om over te kunnen gaan tot een opname in het vergunningenregister en dat zelfs indien dit toch het geval zou zijn, de opname in het vergunningenregister niet kon geweigerd worden omdat de actuele functies van alle gebouwen dateren van vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000. Volgens de verzoekende partijen kan geen rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984, dat onwettig is omdat het niet ter advies werd voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. In het geval er toch rekening zou gehouden moeten worden met dit besluit, heeft de verwerende partij erkend dat het tweede bijgebouw dienst deed als woning sinds 1981. Het gegeven dat het omvormen van dit gebouw gepaard ging met vergunningsplichtige werken kan enkel tot gevolg hebben dat deze werken niet door het vermoeden van vergunning zijn gedekt, maar kan niet verhinderen dat het gebouw als vergund geachte een gezinswoning kan worden opgenomen in het vergunningenregister.

2.

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 door 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".

Artikel 5.1.3, §§ 1 en 2 VCRO bepalen het volgende:

"§1. 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 vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 4.2.14, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht".

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. 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 artikel 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".

De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht".

De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht".

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies

waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.”

Uit deze bepalingen volgt dat:

- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” vóór 22 april 1962 tot gevolg heeft dat deze constructie “ten allen tijde geacht (wordt) te zijn vergund”;
- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij is gelegen, tot gevolg heeft dat ze geacht wordt 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;
- indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 §1 en §2, eerste lid VCRO, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

Met andere woorden vormt het bewijs van het “gebouwd” zijn van een constructie vóór 22 april 1962 een onweerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, en, het bewijs van het “gebouwd zijn” van een constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is, een weerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, dat weliswaar slechts weerlegbaar is door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Bij het toepassen van deze bepalingen dient er derhalve een onderscheid gemaakt te worden tussen (1) het voorhanden zijn van het bewijs dat een bepaalde constructie voor een bepaalde datum werd gebouwd en (2) het vermoeden van het vergund karakter dat daaruit voortvloeit. Het “tegenbewijs” waarvan sprake in de aangehaalde bepalingen heeft enkel betrekking op het vermoeden van het vergund karakter. Met een “tegenbewijs” kan het vermoeden van vergunning worden tegengesproken, maar het vermoeden van vergunning zelf veronderstelt dat er bewijs voorhanden is dat de betrokken constructie is opgericht vóór een bepaalde datum.

Bovendien moet rekening gehouden worden met §3 van artikel 4.2.14 VCRO. Indien met betrekking tot constructies die weliswaar gebouwd zijn vóór 22 april 1962 of in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, handelingen werden verricht in een periode die buiten dit tijdsbestek valt, dienen ze beschouwd te worden als handelingen bedoeld in §3 van deze bepaling, met name handelingen die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, zodat deze handelingen niet door de vermoedens zijn gedekt.

3.

3.1

In de bestreden beslissing wordt het aangevraagde toegelicht, met name het verzoek tot opname als vergund geacht van het vormingscentrum Dakhuus en twee woongelegenheden op het eigendom Bredabaan 696. Uit de verdere overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de eerste woongelegenheden zich situeert in de dakverdieping van het voorliggend gebouw (hoofdgebouw genoemd in de bestreden beslissing) en de tweede woongelegenheden in wat in de bestreden beslissing het tweede bijgebouw wordt genoemd.

Deze gegevens worden niet betwist.

3.2

In de bestreden beslissing wordt aangenomen dat alle gebouwen zijn opgericht vóór 1962. Er wordt immers aangegeven dat het hoofdgebouw (voorliggend gebouw) gekend is als woning sinds 1941, het eerste bijgebouw (volgens de gegevens van het kadaster een magazijn) werd opgericht tussen 1919 en 1930 en het tweede landgebouw eveneens is opgericht in die periode. Er wordt verder aangegeven dat in 1940 een vergunning werd verleend voor de wederopbouw van een voorraadschuur (eerste bijgebouw) en in 1941 voor het heropbouwen van een woning.

Vervolgens wordt in de bestreden beslissing ingegaan op de “voorgelegde plannen”. Er wordt aangegeven dat voor het hoofdgebouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping voorzien is in ruimten voor het vormingscentrum en onder het schuine dak één woongelegenheid. Voorts wordt gesteld dat het eerste bijgebouw volledig is ingericht met lokalen van het vormingscentrum. Er wordt tenslotte vastgesteld dat het tweede bijgebouw is omgevormd tot een woning.

Ook deze gegevens worden niet betwist.

3.3

Na de overweging dat er in 1991 een huurovereenkomst is gesloten tussen de eigenaars en het vormingscentrum, stelt de verwerende partij dat de opleidingslokalen die werden voorzien in het hoofdgebouw en het eerste bijgebouw niet in aanmerking komen voor opname als vergund geacht. Dit is de beslissing van de verwerende partij die betrekking heeft op het hoofdgebouw en eerste bijgebouw die door de verzoekende partij wordt bestreden.

De beslissing van de verwerende partij die betrekking heeft op het tweede bijgebouw, met name het gebouw kan niet worden opgenomen als vergund geachte eengezinswoning, steunt op de volgende overwegingen:

- de foto's die de eigenaars voorleggen volstaan niet als bewijs dat het tweede bijgebouw reeds vóór 1979 als een woongelegenheid werd gebruikt;
- mevrouw Van den Bulck die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom verklaart dat zij woonde in het hoofdgebouw en dat de achterliggende gebouwen uitsluitend werden gebruikt als opslagruimten;
- uit het bevolkingsregister blijkt dat het gezin Pandelaers-Clerkx als tweede gezin werd ingeschreven in 1981 op het eigendom en het omvormen van een landgebouw tot eengezinswoning was toen al vergunningsplichtig.

3.4

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij het inrichten van de opleidingslokalen in het hoofdgebouw en het eerste bijgebouw in 1991 en het omvormen van het tweede bijgebouw naar een eengezinswoning in 1981, als vergunningsplichtig beschouwd. In het “juridisch kader” dat in de bestreden beslissing is beschreven, wordt geen melding gemaakt van regelgeving die betrekking heeft op vergunningsplichtige functiewijzigingen, doch is er enkel sprake van vergunningsplichtige verbouwingswerken. Er wordt in de bestreden beslissing derhalve uitgegaan van het feit dat de omvorming van het hoofdgebouw en het eerste bijgebouw in 1991 en het omvormen van het tweede bijgebouw in 1981 is gepaard gegaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken.

3.5

De betrokken percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979. De handelingen die de verwerende partij viseert in de bestreden beslissing zijn verricht in 1981 en 1991. Het betreft derhalve handelingen

verricht na de inwerkingtreding van het gewestplan en dus handelingen bedoeld in §3 van artikel 4.2.14 VCRO, die niet door de vermoedens van §§1 en 2 zijn gedekt.

In 1981 en 1991 golden de hierna volgende bepalingen.

Tussen 1971 en de inwerkingtreding van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gold artikel 44 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962, zoals gewijzigd bij de wet van 22 december 1970. Artikel 44, §1 luidde onder meer als volgt:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :

1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd; onder het bouwen en plaatsen vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

§ 2. De bepalingen van deze wet gelden mede voor niet in dit artikel opgesomde handelingen en werken, wanneer een bouwverordening de uitvoering ervan aan vergunning onderwerpt en voor zover ze niet voorkomen op de in het navolgende lid bedoelde lijst.

(...)”

In het tweede lid van §2 werd bepaald dat de Koning de lijst kan vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is. Het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, is een uitvoering van deze bepaling. Het besluit werd voor de eerste maal gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 (B.S. 1 augustus 1996)

In de periode van 1972 tot de inwerkingtreding van de laatst bedoelde wijzigingsbesluit stelde het koninklijk besluit van 16 december 1971 (artikel 2) enkel kleine serres, bepaalde afsluitingen en bepaalde reclame-inrichtingen vrij van vergunning. In artikel 1 en artikel 3 werden een aantal interne wijzigings- en inrichtingswerken opgesomd die - onder bepaalde voorwaarden - echter enkel werden vrijgesteld van de bemoeiing van de architect of van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

4.

De verzoekende partijen hekelen het feit dat de verwerende partij de drie gebouwen van de aanvraag heeft gekwalificeerd als een hoofdgebouw en twee achtergelegen vrijstaande gebouwen, terwijl niet kan ingezien worden hoe deze “kwalificatie” de wettigheid van de bestreden beslissing in het gedrang kan brengen. De drie gebouwen maken deel uit van het voorwerp van de betrokken aanvraag. Voor elk van de gebouwen bevat de bestreden beslissing een onderzoek van de kadastrale gegevens, die vervolgens vergeleken worden met de door de eigenaar “voorgelegde plannen, zoals blijkt uit randnummer 4.2. Het is allerm minst duidelijk hoe de verzoekende partijen een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel zien in het feit dat de gebouwen in de bestreden beslissing van elkaar onderscheiden worden door de benaming “hoofdgebouw” en “twee achtergelegen vrijstaande gebouwen”.

5.

In de mate de verzoekende partijen betogen dat de regelgeving niet bepaalt dat de actuele functie vergund of geacht vergund moet zijn om over te kunnen gaan tot een opname in het vergunningenregister, kan vooreerst verwezen worden naar randnummer 3.4 waarin werd vastgesteld dat de bestreden beslissing niet steunt op vergunningsplichtige functiewijzigingen, doch wel op vergunningsplichtige verbouwingswerken.

Ten overvloede kan nog vastgesteld dat er, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, bij de toepassing van artikel 4.2.14 VCRO rekening dient gehouden te worden met de regelgeving inzake functiewijzigingen, hetgeen blijkt uit de volgende toelichting in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 111*):

“Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen

360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen door de Raad van State en door het Hof van Cassatie “aangevuld” met een bijkomend “vermoeden” : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht ; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbevestigingen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.”

Bij de toepassing van artikel 4.2.14 VCRO dient derhalve eveneens rekening te worden gehouden met de regelgeving inzake functiewijzigingen. Deze regelgeving omvat onder meer artikel 192 *bis* van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, ingevoegd bij artikel 54 van het decreet van 21 november 2003. Die decretale bepaling heeft met terugwerkende kracht tot 9 september 1984 de voorheen bestaande regeling van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen vervangen.

6.

Voor zover de verzoekende partijen nog stellen dat het uitvoeren van vergunningsplichtige verbouwingswerken de opname van de functie als woning in het vergunningenregister niet belet, kunnen zij evenmin gevolgd worden. Artikel 4.2.14, § 3 VCRO bepaalt immers, zoals hiervoor reeds vastgesteld, dat handelingen met betrekking tot een vergund geachte constructie die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, niet door vermoedens worden gedekt.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunten van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.2.14., §1 VCRO, artikel 5.1.3., §A VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Doordat:

De verwerende partij op bijzonder onzorgvuldige en foutieve wijze de bijgebrachte bewijzen heeft onderzocht en tot het kennelijk onredelijke oordeel is gekomen dat het derde gebouw (gehuurd door tweede verzoekende partij en door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) niet als vergund geachte eengezinswoning kon worden opgenomen in het vergunningenregister en doordat deze weigering ook gestoeld wordt op tegenstrijdige motieven;

Terwijl:

Uit de bijgebrachte bewijzen onmiskenbaar bleek dat het derde gebouw (door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) minstens sinds 1981 al gebruikt wordt als eengezinswoning en de verwerende partij bijgevolg de opname van het gebouw als vergund geachte eengezinswoning in het vergunningenregister niet kon weigeren;

TOELICHTING BIJ HET TWEDE MIDDEL

1.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat het derde gebouw (door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) werd opgericht tussen 1919 en 1930:

Volgens de gegevens van het kadaster is het hoofdgebouw gekend als woning sinds 1941, het eerste bijgebouw, een magazijn, opgericht tussen 1919 en 1930 en het tweede bijgebouw, een landgebouw, eveneens opgericht tussen 1919 en 1930.

2.

In de aanvraag werd aangeduid dat dit derde gebouw (door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) dienst deed als eengezinswoning.

Lopende de aanvraag werd door de verwerende partij gevraagd of er bewijzen konden worden voorgebracht waaruit bleek dat het gebouw reeds als woning dienst deed voor de inwerkingtreding van het van toepassing zijnde gewestplan.

Op 6 oktober 2016 werd door de heer Hens, de vertegenwoordiger van de eigenaars, dergelijk bewijsmateriaal bezorgt, met name foto's van het feest voor de 18e verjaardag van de tweeling Corstiaens die werden geboren op 19 april 1961. Uit deze foto's blijkt ontegensprekelijk dat het gebouw op 19 april 1979 als woning werd gebruikt.

Dat het foto's betreffen van een verjaardagsfeest voor de 18e verjaardag voor de tweeling Corstiaens en dat de foto's genomen werden in het derde gebouw, wordt door de verwerende partij niet betwist.

Ondanks het feit dat overeenkomstig art. 4.2.14., §1 en §2 VCRO en art. 5.1.3., §1 en §2 VCRO er gebruik gemaakt mag worden van elk rechtens toegelaten bewijsmiddel en de bijgebrachte foto's als een rechtens toegelaten bewijsmiddel aanzien moeten worden, oordeelde de verwerende partij geheel ten onrechte dat de foto's niet zouden volstaan als bewijsmateriaal. Verzoekende partijen hebben er evenwel het raden naar waarom deze foto's niet zouden volstaan als bewijsmateriaal. Dit wordt ter zake niet gemotiveerd. Alleen al om die reden schendt de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht en de formele motiveringswet nu dergelijke motieven moeten kunnen worden afgeleid uit de bestreden beslissing.

3.

Ondanks het feit dat in toepassing van art. 4.2.14, §2 VCRO het tegenbewijs alleen maar geleverd kan worden middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, heeft de verwerende partij op eigen initiatief een tegenbewijs gecreëerd in de vorm van een schriftelijke verklaring van mevrouw L. Van den Bulck die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom. In deze verklaring stelt mevrouw Van den Bulck dat in deze periode het derde gebouw uitsluitend als opslagruimte gebruikt werd. In de bestreden beslissing wordt gesteld:

Om reden dat dit niet volstaat als bewijsstuk heeft onze dienst contact opgenomen met mevrouw L. Van den Bulck, die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom en zij heeft schriftelijk verklaard dat zij gewoonde heeft in het hoofdgebouw en de achterliggende bijgebouwen uitsluitend gebruikt werden als opslagruimten.

Het kwam evenwel niet aan de verwerende partij toe om zelf op zoek te gaan naar enig tegenbewijs. Zelfs indien aangenomen zou worden dat verwerende partij dit wel mocht, moet worden opgemerkt dat niet nuttig verwezen kon worden naar de verklaring van mevrouw Van den Bulck nu deze betrekking had op een periode die de foto's van het verjaardagsfeest voorafgaat. Op geen enkele manier toont de verklaring van mevrouw Van den Bulck dus aan dat in april 1979 het gebouw niet werd aangewend als eengezinswoning.

Het moge duidelijk zijn dat de verwerende partij kost wat kost het derde gebouw (dat door de verwerende partij "tweede bijgebouw" wordt genoemd) niet wenst op te nemen in het vergunningenregister als zijnde een vergund geachte eengezinswoning. Omwille van die reden hanteert de verwerende partij een niet toegelaten tegenbewijs, een tegenstrijdige motivering en heeft verwerende partij op hoogst onzorgvuldige, foutieve en kennelijk onredelijke wijze de rechtens toegelaten bewijzen beoordeeld (met name de foto's van het verjaardagsfeest) waaruit ontegensprekelijk blijkt dat op dat ogenblik het gebouw al dienst deed als eengezinswoning.

4.

De verwerende partij beging dan ook met de bestreden beslissing een schending van de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen en nam geheel ten onrechte het derde gebouw (door verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) niet op in het vergunningenregister.

5.

Zuiver ten overvloede moet nog worden opgemerkt dat de aanvragers ook nog een mondelinge verklaring van de heer J. Pandelaers hebben bijgebracht. Door de heer Pandelaers werd verklaard dat zijn ouders in het gebouw hebben gewoond, doch deze verklaring werd ten onrechte door de verwerende partij niet aangenomen omdat uit het bevolkingsregister zou blijken dat het gezin Pandelaers pas in 1981 werd ingeschreven.

In elk geval moge het duidelijk zijn dat zelfs indien aangenomen zou worden dat de verwerende partij geheel terecht geen rekening moest houden met de bijgebrachte foto's, uit de inschrijving in het bevolkingsregister van het gezin Pendelaers in elk geval blijkt dat minstens in 1981 het gebouw dienst deed als eengezinswoning. Het staat dan ook vast dat het gebouw ouder is dan 22 april 1962 en in elk geval de functie van eengezinswoning heeft gekregen op een ogenblik dat het wijzigen van functies nog niet vergunningsplichtig was.

Het feit dat het omvormen van het gebouw tot eengezinswoning mogelijk gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken (dit toont de verwerende partij trouwens geenszins aan) kan hoogstens in toepassing van art. 4.2.14, §3 VCRO tot gevolg hebben dat deze werken niet door het vermoeden van vergunning zouden zijn gedekt indien deze werken zouden dateren van na 1979.

Ook om die reden moet vastgesteld worden dat de verwerende partij geheel ten onrechte niet overging tot de opname van het derde gebouw (door de verwerende partij "tweede bijgebouw" genoemd) in het vergunningenregister als vergund geachte eengezinswoning en aldus opnieuw de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen schond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat het tweede bijgebouw niet als vergund geachte eengezinswoning kon opgenomen worden in het vergunningenregister. Volgens de verzoekende partijen tonen de foto's die de eigenaars hebben voorgelegd ontegensprekelijk aan dat het gebouw op 19 april 1979 als woning werd gebruikt, dat de verwerende partij ten onrechte oordeelde dat deze foto's niet zouden volstaan als bewijs, dat zij ten onrechte op eigen initiatief een tegenverklaring heeft gecreëerd in de vorm van een schriftelijke verklaring van mevrouw Van den Bulck, dat deze verklaring op geen enkele wijze aantoont dat het gebouw in 1979 niet werd gebruikt als eengezinswoning en dat minstens uit de inschrijving in het bevolkingsregister van het gezin Pendelaers in 1981 blijkt dat het gebouw dienst deed als woning.

2.

Het middel heeft betrekking op het gebouw dat thans gehuurd wordt als woning door de tweede verzoekende partij.

In de mate dat de betwisting in het middel steunt op de stelling dat de erkenning van het gebruik als woning in 1981 had moeten leiden tot een opname in het vergunningenregister, dient herhaald te worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat gesteund wordt op een vergunningsplichtige functiewijziging, doch wel op vergunningsplichtige verbouwingswerken.

Voor zover de verzoekende partijen de verwerende partij verwijten een actief onderzoek te hebben gewijd aan de betrokken aanvraag, kunnen ze niet gevolgd worden. Niets belet een overheid die moet oordelen over een registratiebeslissing om, naast de gegevens die worden aangebracht door een aanvrager, zelf gegevens te verzamelen. In artikel 5.1.3 VCRO is er overigens zelfs uitdrukkelijk sprake van een "actieve onderzoeksplicht" die op de gemeentelijke overheid rust.

In de bestreden beslissing worden de foto's die werden voorgelegd door de verzoekende partijen afgewogen tegen de verklaring van mevrouw Van den Bulck, "*die in de periode 1977-1978 ingeschreven was op het eigendom*". Ze verklaarde dat zij woonde in het hoofdgebouw en de twee bijgebouwen uitsluitend werden gebruikt als opslagruimten. Op grond van die verklaring en de

inschrijving in de bevolkingsregisters van het gezin Pandelaers-Clerckx, besluit de verwerende partij dat het tweede bijgebouw in 1981 tot een woning werd omgevormd. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze conclusie kennelijk onredelijk is.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen er niet in slagen om een schending aan te tonen van de door hen aangevoerde bepalingen en beginselen.

4.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

De verzoekende partijen vorderen in hun verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Ingevolge artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad enkel een rechtsplegingsvergoeding toekennen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Gelet op het verwerpen van de middelen kunnen de kosten niet ten laste van de verwerende partij gelegd worden en kan geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen. De Raad verwerpt de vraag van de verzoekende partijen tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ