

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1175
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0486-A

Verzoekende partij	de heer Rodolphe DE LIMBURG STIRUM vertegenwoordigd door advocaat Gaetane PELSMAEKERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3020 Herent, Arnoudt Rulenslaan 19
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OVERIJSE vertegenwoordigd door advocaat Edgar BOYDENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 292

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2018.

De verwerende partij heeft beslist om een pand niet als een vergund geachte woning op te nemen in het vergunningenregister. Het betreft een pand op het perceel gelegen te 3090 Overijse, Notelarenstraat 53, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 878F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Kathleen LIBENS, *loco* advocaat Edgar BOYDENS, voert het woord voor de verwerende partij.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

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 partij dient op 8 maart 2015 bij de verwerende partij een aanvraag in tot opname van een pand als woning in het vergunningenregister, voor een perceel gelegen te 3090 Overijse, Notelarenstraat 53, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 878F.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in agrarisch gebied.

De verwerende partij weigert op 2 juni 2015 de gevraagde opname in het vergunningenregister. De verwerende partij beslist:

“ ...

Feiten

De heer de Limburg Stirum is eigenaar van het gebouwtje Notelarenstraat 53.

Op 19 augustus 1963 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het oprichten van een clubhuisje bij een school. De bouwvergunning werd afgeleverd ten voorlopige titel van 3 jaar.

Het eigendom is, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in agrarisch gebied.

Op 5 februari 2008 werd door ons bestuur aan de heer de Limburg Stirum gemeld dat het gebouw niet dienstig kan zijn als woning en er geen personen mogen worden ingeschreven. De heer de Limburg Stirum verzoekt ons om het gebouw als woning op te nemen in het vergunningenregister.

Besluit

Na beraadslaging

Enig artikel

Het college van burgemeester en schepenen treedt het standpunt bij, meegedeeld aan de heer de Limburg Stirum in ons schrijven van 5 februari 2008. Het pand kan niet als woning worden opgenomen in het vergunningeregister.

Bijlage

Bouwvergunning van 19 augustus 1963.pdf, schrijven van 8 maart van de Limburg Stirum.pdf

Gedaan in zitting van het college van burgemeester en schepenen: 2 juni 2015.

...”

De verzoekende partij stelt tegen die beslissing een vordering tot vernietiging in bij de Raad. De Raad vernietigt de beslissing van 2 juni 2015 met het arrest van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0215 omdat de beslissing geen enkele beoordeling bevat van de argumentatie en de bijlagen die de verzoekende partij had gevoegd bij haar verzoek tot opname van de constructie als “vergund geachte” woning in het vergunningenregister.

De Raad beveelt de verwerende partij in zijn arrest om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest.

2.

De verwerende partij weigert op 27 februari 2018 opnieuw de opname in het vergunningenregister. De verwerende partij beslist:

“
...

Op 8 maart 2015 heeft de heer de Limburg Stirum een aanvraag ingediend bij de gemeente Overijse tot opname van de woning in het vergunningenregister als zijnde vergund geacht, inclusief de woonfunctie.

Op 2 juni 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om het pand niet als woning op te nemen in het vergunningenregister.

Tegen deze beslissing heeft de heer de Limburg Stirum op 14 juli 2015 beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen teneinde de beslissing genomen op 2 juni 2015 te laten vernietigen.

Bij arrest van 7 november 2017 nr. RvVb/A/1718/0215 en rolnr. RvVb/1415/0664/A/0654 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2015 vernietigd.

Krachtens dit arrest is de gemeente gehouden een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de heer de Limburg Stirum binnen vier maanden na betekening van het arrest.

Motivering

Gelet op de volgende overwegingen:

Op augustus 1963 werd een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning voor drie jaar toegekend voor het oprichten van **een clubhuis** bij een schietstand.

Het vermoeden van artikel 5.3.1, §2 VCRO is niet van die aard dat een vergund geachte constructie ook zonder meer als "woning" vergund kan worden geacht. Daar er uitsluitend een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning afgeleverd blijkt te zijn voor het oprichten van een **clubhuis**, en gezien het feit dat het clubhuis in kwestie in **agrarisch gebied** is gelegen, kan niet worden aangenomen dat het gebouw **als 'woning'** vergund geacht moet worden en zodanig opgenomen te worden **in** het vergunningenregister.

Daarenboven moet worden onderstreept dat het clubhuis überhaupt niet vergund kan worden geacht als woning omdat er ná 1984 een onvergunde functiewijziging heeft plaatsgevonden. **Dergelijke functiewijzigingen worden niet gedekt door het vermoeden van vergunning ex artikel 5.3.1, §2 VCRO.**

Ook de functie van de constructie dient van het vermoeden van vergunning te kunnen genieten. Een gedeeltelijke opname in het vergunningsregister, enkel wat de constructie doch niet wat diens functie betreft, is niet mogelijk. Het gebouw zal dus niet opgenomen kunnen worden in het vergunningsregister.

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen maakt het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw dat in agrarisch gebied is gelegen **vergunningsplichtig**.

Functiewijzigingen die zonder vergunning werden uitgevoerd na de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 zijn krachtens artikel 4.2.14, §3 VCRO niet meer gedekt door het vermoeden van vergunning.

Er moet worden vastgesteld dat na de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen een **onvergunde gebruikswijziging** werd doorgevoerd. Dit blijkt uit de uittreksels uit het bevolkingsregister, die aangeven dat **pas sinds november 1990** personen in het gebouw gedomicilieerd werden.

Ook de voorgelegde huurovereenkomsten dateren van na de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984.

De redenering van verzoekende partij dat het clubhuis in kwestie reeds vóór de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 de hoofdbestemming van woning had omdat er 'onder meer' twee personen in het clubhuis gewoond zouden hebben, kan niet worden gevolgd.

Het loutere feit dat er twee personen in het clubhuis zouden hebben verbleven, hetgeen overigens niet wordt bewezen door enige inschrijving in het bevolkingsregister, wijzigd de hoofdbestemming van het gebouw, zijnde een clubhuis, niet.

Dit betekent dat het clubhuis in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 in geen geval de hoofdfunctie "wonen" had, maar louter werd gebruikt als clubhuis.

Daarenboven zou het verblijf even goed een recreatieve functie hebben gehad. Verzoekende partij slaagt er bijgevolg niet in om aan te tonen dat het gebouw vóór 1984 een woonfunctie had, dewelke slechts in dit geval van het vermoeden van vergunning voor functiewijzigingen zou kunnen genieten. Verder heeft de besluitnemende overheid een discretionaire beoordelingsbevoegdheid bij de beoordeling van de waarde van de aan haar voorgelegde bewijsmiddelen.

Zo het clubhuis op onvergunde wijze de hoofdbestemming 'wonen' heeft gekregen, moet dit gebeurd zijn rond november 1990 — dat wil zeggen na de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984. Dat er dan een onvergunde functiewijziging heeft plaatsgevonden, wordt alleen maar bevestigd door de door verzoekende partij bij diens verzoek van 8 maart 2015, bijgebrachte stukken.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.1.1, 16 en 4.2.14, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing onterecht overwogen dat de woonfunctie pas na de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 is gekomen zodat de functiewijziging niet gedekt zou zijn door het vermoeden van vergunning. De motieven die de verwerende partij daarvoor aanhaalt, vinden volgens de verzoekende partij geen steun in werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de nodige zorgvuldigheid zijn vastgesteld.

Het bewijs van vaste bewoning wordt volgens de verzoekende partij wel degelijk geleverd aan de hand van de verklaringen van de toenmalige burgemeester BRANKAER en de heer DEWILDER. De verklaringen maken volgens de verzoekende partij de bewoning op zeer concrete en nauwkeurige wijze duidelijk. Uit het authentiek attest van de burgemeester blijkt dat de woonfunctie minstens zes jaar heeft geduurd en dateert van voor 9 september 1984. De verwerende partij gaat er onterecht van uit dat het een louter recreatief verblijf zou betreffen terwijl uit het attest duidelijk blijkt dat de constructie wel degelijk een klassieke woonfunctie had. Uit de rechtspraak van de

Raad blijkt bovendien niet dat de inschrijving in het bevolkingsregister een vereiste zou zijn om de constructie te kwalificeren als woning.

De verzoekende partij citeert tot slot de argumentatie uit haar aanvraag tot opname in het vergunningenregister.

2.

De verwerende partij verwijst in eerste instantie naar het arrest van de Raad in de zaak 1617/RvVb/0153/A. In dat arrest werd volgens de verwerende partij geoordeeld dat het vermoeden van vergunning als woning voor de betreffende constructie niet kan worden aangenomen. De verwerende partij verwijst daarbij naar artikel 4.2.14, §4 VCRO dat bepaalt dat het vermoeden van vergunning nimmer tot gevolg heeft dat kan worden teruggekomen op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Wat de functiewijziging betreft, voert de verwerende partij aan dat zij de aanvraag en de door de verzoekende partij aangevoerde stukken heeft onderzocht. Uit die stukken kan enkel met zekerheid worden afgeleid dat er pas sinds november 1990 personen werden ingeschreven op het betreffende adres in het bevolkingsregister, zijnde na de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984.

Aangezien er nooit een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt om de functie van de bestaande constructie, zijnde een clubhuis bij een schietstand, te wijzigen naar een woonfunctie, moest de verwerende partij zich baseren op de stukken die door de verzoekende partij werden aangevoerd. Enkel de inschrijving in het bevolkingsregister is in die zin het eerste feit waaruit met voldoende zekerheid kan worden afgeleid dat de functie van de constructie minstens feitelijk was gewijzigd naar een woonfunctie. Uit de overige gegevens kan niet met zekerheid worden afgeleid dat er effectief sprake zou zijn geweest van een bestemmingswijziging van de constructie. Er was dus wel degelijk een vergunning vereist voor de functiewijziging die werd doorgevoerd.

In de beslissing zijn volgens de verwerende partij zowel de feitelijke als de juridische overwegingen te vinden die tot de beslissing hebben geleid. De beslissing is dus zowel formeel als materieel voldoende gemotiveerd en de verwerende partij heeft afdoende geantwoord op de motieven van de verzoekende partij.

3.

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij pas voor het eerst in haar antwoordnota wijst op het arrest nummer RvVb/A/1718/0218 en artikel 4.2.14, §4 VCRO dat stelt dat nimmer kan worden teruggekomen op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken. De argumentatie staat nergens te lezen in de bestreden beslissing en is een *post factum* motivering die het motiveringsgebrek niet kan rechtzetten.

De verwijzing naar artikel 4.2.14, §4 VCRO is volgens de verzoekende partij ook niet pertinent aangezien die bepaling betrekking heeft op rechterlijke beslissingen van hoven en rechtbanken en niet van administratieve rechtscolleges. Zelfs indien die bepaling betrekking zou hebben op jurisdictionele beslissingen van administratieve rechtscolleges zoals de Raad, moet nog worden vastgesteld dat het arrest een verwerpingsarrest betreft en zodoende niet met enig gezag van gewijsde wordt bekleed. Dat geldt nochtans als voorwaarde om niet te kunnen terugkomen op een arrest dat in kracht van gewijsde is getreden.

In het vermelde arrest wordt het vergund karakter van de constructie bovendien niet tegengesproken, maar wordt enkel gesteld dat de verzoekende partij niet duidelijk heeft

aangetoond wanneer de uitbreiding en verbouwing of herbouw van de constructie werd uitgevoerd, zodanig dat niet is aangetoond dat de beoordeling zoals weergegeven in de daar bestreden weigeringsbeslissing kennelijk onredelijk of onjuist is.

In ieder geval is het verweer van de gemeente zinloos en volstrekt tegenstrijdig met haar eigen vergunningenregister waarin het gebouw op zichzelf wel degelijk is opgenomen en als vergund vermeld staat. Een uittreksel is via de openbaarheid van bestuur gevraagd, maar nog niet ontvangen.

De verzoekende partij stelt op 25 mei 2006 eigenaar te zijn geworden en bij de verwerving aan de notaris vastgoedinformatie te hebben gevraagd en verkregen waaruit blijkt dat er op 19 augustus 1963 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Uit niets blijkt dat die stedenbouwkundige vergunning vervallen is, want ze is gerealiseerd.

Wat betreft de functiewijziging beperkt de verwerende partij zich ertoe te stellen dat de bestreden beslissing formeel en materieel voldoende gemotiveerd is. Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij niet naar recht en redelijkheid tot haar voorstelling van de feiten kunnen komen. Het bewijs van vaste bewoning voor 1984 wordt wel degelijk geleverd aan de hand van de verklaringen van de toenmalige burgemeester BRANKAER en de heer DEWILDER, ongeacht de afwezigheid van het bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister. Uit de rechtspraak van de Raad blijkt niet dat inschrijving in het bevolkingsregister een vereiste zou zijn om de constructie als woning te kwalificeren.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5.1.3, §2 VCRO luidt:

“ ...

§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.

...”

Artikel 4.2.14, §3 en 4 VCRO bepaalt:

“§ 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.”

2.

Uit artikel 5.1.3, §2 VCRO volgt dat indien een eigenaar van een bestaande constructie bewijzen kan bijbrengen om aan te tonen dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, de constructie in beginsel geacht wordt te zijn vergund.

Dat bewijs kan enkel worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

Het voorgaande belet niet dat de verwerende partij de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, op zorgvuldige wijze moet onderzoeken en deze kan en moet beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij dient met andere woorden te beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze bewijst dat de bestaande constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is.

Daarnaast zal de verwerende partij zorgvuldig moeten nagaan of de verzoekende partij met betrekking tot de vergund geachte constructie geen handelingen heeft gesteld die niet meer gedekt zijn door het vermoeden van vergunning (artikel 4.2.14, §3 VCRO) en of er geen in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissingen zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken (artikel 4.2.14, §4 VCRO).

De vraag of een partij aantoonbaar of plausibel maakt dat er sprake is van een vermoeden van vergunning, vergt een appreciatie van de aangevoerde bewijsstukken. Dat behoort tot de door de rechter te eerbiedigen beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep, geen derde administratieve aanleg. De Raad mag zijn appreciatie van de feitelijke gegevens niet in de plaats van die van de verwerende partij stellen, tenzij de waardering van het bewijs kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt inzake het vermoeden van vergunning verder ook nog het volgende toegelicht (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, 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.”

Uit deze toelichting in de parlementaire voorbereidingen blijkt dat de bepalingen inzake het vermoeden van vergunning van artikelen 4.2.14 en 5.1.3 VCRO, samen gelezen moeten worden met deze over de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, werd opgeheven bij 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. De inhoud ervan werd overgenomen in artikel 192bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en is thans opgenomen in het huidige artikel 7.5.1 VCRO, dat luidt als volgt:

“Tot op de dag waarop de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, worden eveneens de hierna vermelde gebruikswijzigingen geacht vergunningsplichtig te zijn vanwege de belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving:

...

3° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik is niet agrarisch;

...”

Uit deze bepalingen volgt dat sinds 9 september 1984 in agrarisch gebied een vergunning vereist is voor een gebruikswijziging van een vergund gebouw naar een nieuw gebruik dat bestaat uit een ander dan een agrarisch gebruik.

4.

De verwerende partij werpt in haar antwoordnota in eerste instantie op dat er toepassing moet worden gemaakt van artikel 4.2.14, §4 VCRO. Volgens de verwerende partij heeft het arrest van de Raad van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0218 het vergund geacht karakter van het voormalig clubhuis tegengesproken en kan daar via het huidig beroep niet meer op worden teruggekomen.

De verwerende partij vertrekt met haar argumentatie echter vanuit een foutief uitgangspunt. In het betreffende arrest heeft de Raad enkel vastgesteld dat er een verschil bestaat tussen de bijgevoegde historische plannen van de vergunning van 19 augustus 1963 en het plan van de bestaande toestand bij de in die zaak gevraagde stedenbouwkundige vergunning en dat de verzoekende partij niet aantoont wanneer de uitbreiding en verbouwing/herbouw van het clubhuis

werd doorgevoerd. De beoordeling die de deputatie in de betrokken zaak over het vergund geacht karakter van het voormalig clubhuis maakte, werd door de Raad niet kennelijk onredelijk bevonden. De Raad heeft zich in het arrest dus niet uitdrukkelijk uitgesproken over het al dan niet vergund karakter van de constructie op zich, maar enkel geoordeeld dat de deputatie op basis van de aan haar voorgelegde gegevens in redelijkheid kon oordelen dat het vergund geacht karakter van de constructie, zoals weergegeven op het plan bestaande toestand, op zich niet bewezen is. Over het vergund geacht karakter van de woonfunctie van de bestaande constructie spreekt de Raad zich in het arrest niet uit.

De verwerende partij kan dus niet met goed gevolg de toepassing van artikel 4.2.14, §4 VCRO aanvoeren.

De verzoekende partij heeft dus wel degelijk de mogelijkheid om alsnog te trachten aan te tonen dat de wijzigingen aan het clubhuis werden doorgevoerd voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan en dus gedekt zijn door het vermoeden van vergunning, en kan daarbij eveneens met stukken proberen overtuigen dat het clubhuis reeds voor de inwerkingtreding van het voormelde besluit van 17 juli 1984 een woonfunctie bezat. Uit de stedenbouwkundige uittreksels van 2015 en 2018 die de verzoekende partij als stuk 15 en als aanvullend stuk na de wederantwoordnota toevoegt, blijkt dat 'de oprichting van het clubhuis' op zich, weliswaar als zijnde nieuwbouw voor toerisme en recreatie, met de beslissing van 19 augustus 1963 als vergund is opgenomen in het vergunningenregister.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de opname in het vergunningenregister geweigerd op grond van haar beoordeling over het niet vergund geacht karakter van de woonfunctie. Ze spreekt zich in de bestreden beslissing evenwel niet uit over het al dan niet vergund geacht karakter van de constructie op zich en kan ook niet pas voor het eerst voor de Raad een argumentatie aanvoeren om daaromtrent een bijkomende weigeringsgrond aan de bestreden beslissing toe te voegen.

5.

De verzoekende partij meent dat het gevraagde clubhuis reeds was vergund voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan en reeds voor het voormelde besluit van 17 juli 1984 een functie als woning verkreeg. Zij voegt ter staving van haar aanvraag tot opname onder meer een verklaring van de heer DEWILDER van 15 april 1983, een attest van de burgemeester van 26 april 1983 en huurovereenkomsten vanaf december 1989 toe.

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, de opname van het voormalig clubhuis als woning in het vergunningenregister. Volgens de verwerende partij dateert de functiewijziging van clubhuis bij een schietstand naar woning van na de inwerkingtreding van het voormeld besluit van 17 juli 1984 en is er volgens haar dus geen sprake van een vergund geachte woonfunctie.

De verzoekende partij toont in haar verzoekschrift niet voldoende aan dat de bestreden beslissing op dat punt kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig gemotiveerd is. Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de bijgebrachte huurovereenkomsten dateren van na het besluit van 17 juli 1984 en op zich een woonfunctie voor de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 dus niet kunnen bewijzen.

De verwerende partij heeft bovendien ook niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat de loutere verklaring dat twee personen in het clubhuis zouden hebben verbleven voor de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984, op zich niet volstaat om de woonfunctie vergund te achten. In de bijgebrachte verklaringen is sprake van 'de gebouwen van de school' en een verblijf 'zowel

in de woning aan de ingang van het goed als boven de schietstand zelf, zonder dat concreet wordt gespecificeerd dat het hier gaat over het betrokken clubhuis dan wel over een eventueel ander gebouw op de terreinen van de voormalige school. In de verklaring van de burgemeester is er bovendien sprake van Notelarenstraat nummer 6 in plaats van nummer 53. De verklaringen scheppen daarnaast ook niet voldoende duidelijkheid of het verblijf kaderde in een recreatieve functie dan wel een daadwerkelijke woonfunctie, zoals de verwerende partij motiveert.

De verwerende partij kon dus aan de hand van de bij de aanvraag gevoegde stukken op redelijke en zorgvuldige wijze oordelen dat het vergund geacht karakter van de woonfunctie van het clubhuis niet voldoende is bewezen.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

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.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om de kosten van het beroep ten laste te leggen van de verwerende partij en vraagt haar een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt. De verwerende partij vraagt op haar beurt om de kosten van het beroep ten laste te leggen van de verzoekende partij en vraagt haar een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt.

Onder het voorgaande punt V wordt de verzoekende partij ten gronde in het ongelijk gesteld. Gelet op de bepalingen van artikel 21, §7 en artikel 33 van het DBRC-decreet legt de Raad de kosten ten laste van de verzoekende partij, evenals een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die is verschuldigd aan de verwerende partij.

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 partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Margot DEPRAETERE

Karin DE ROO