

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0445  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0837-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Patrick DE VIS</b> 2. de heer <b>Dirk DE VIS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>ASSE</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2018.

De verwerende partij heeft de aanvraag van de verzoekende partijen tot opname van een appartementsgebouw met aanhorigheden in het vergunningenregister als 'vergund geacht', geweigerd.

De bestreden registratiebeslissing heeft betrekking op een goed gelegen te 1730 Asse, Weversstraat 24, met als kadastrale omschrijving Asse, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie L, nummer 425R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
De verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 oktober 2019.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.  
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 dienen op 24 mei 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor een appartementsgebouw met aanhorigheden.

Het betreft een goed waarvoor bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 4 juli 1974 een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een appartementsgebouw met negen autostandplaatsen. Volgens de verzoekende partijen worden er bij de realisatie van het project in de loop van 1975 slechts zes autostandplaatsen voorzien.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 15 april 1977 en in werking trad op 30 april 1977, in woongebied.

3.

De verwerende partij weigert op 25 juni 2018 een registratiebeslissing aan de verzoekende partijen. 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.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.14 en 5.1.3, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stellen in essentie dat hun vraag tot opname van het goed in het vergunningenregister als vergund geacht ten onrechte wordt geweigerd op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 1974 en de kadastrale historiek van het goed. Zij wijzen op artikel 4.2.14 VCRO, dat strikt moet worden geïnterpreteerd. Zij stellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij de door hen voorgelegde stukken beoordeelde dan wel in overweging nam. Zij menen dat daaruit nochtans blijkt dat het appartementsgebouw met bijhorende autostandplaatsen werd gerealiseerd voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan en derhalve wordt geacht te zijn vergund, terwijl dit vergund karakter niet wordt tegengesproken door een geldig tegenbewijs.

2.

In hun toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen de argumentatie in hun verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voorliggende discussie betreft de vraag in hoeverre het goed van de verzoekende partijen kan genieten van het 'weerlegbaar' vermoeden van vergunning overeenkomstig de artikelen 4.2.14, §§2, 3 en 4 en 5.1.3, §2 VCRO. Daarin wordt bepaald dat indien op basis van enig rechtens toegelaten bewijsmiddel, zoals geschriften of getuigen, kan worden bewezen dat de constructie werd gebouwd tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze is gelegen, met name *in casu* 30 april 1977, deze constructie wordt geacht te zijn vergund. Het vergund karakter kan daarbij enkel worden tegengesproken indien er een geldig tegenbewijs voorhanden is, met name een proces-verbaal dan wel een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie, waarbij er nooit kan worden teruggekomen op een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing die het vergund karakter van de constructie tegenspreekt.

Deze artikelen luiden respectievelijk als volgt:

*“Art. 4.2.14, §2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

*Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. ...*

*§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van ... §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.”*

*“Art. 5.1.3, §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».”*

2.

De verwerende partij moet op basis van een zorgvuldig onderzoek van de bewijswaarde van de voorliggende stukken, waaronder deze die door de verzoekende partijen als aanvragers worden voorgelegd, beoordelen of daaruit op overtuigende wijze blijkt dat de bestaande constructie ‘in de huidige staat’ effectief werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot 30 april 1977. Zij moet daarbij onder meer rekening houden met het feit dat *“de vermoedens niet van toepassing zijn op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na ...de eerste invoering van het gewestplan”* (Parl. St., VI. Parl. 2008-09, stuk 2011, nr.1, p.107, nr. 350), conform artikel 4.2.14, §3 VCRO. De vaststelling dat er *in casu* klaarblijkelijk geen geldig tegenbewijs voorligt doet daaraan op zich geen afbreuk.

De Raad kan zijn beoordeling daarover in beginsel niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid, die ter zake over een beoordelingsbevoegdheid beschikt. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is kunnen komen. Dergelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat ze dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met het weerlegbaar vermoeden van vergunning verband houdende redenen op te geven waarop zij de beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De verwerende partij steunt haar weigering tot opname van het goed in het vergunningenregister als vergund geacht op de stedenbouwkundige vergunning hiervoor van 4 juli 1974 en op de historiek van het kadaster. Zij overweegt met name het volgende:

“ ...

*Gelet op de aanvraag ... om in toepassing 4.2.14, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de constructie ... op te nemen in het vergunningenregister als vergund geacht;*

*Gelet op de artikels 4.2.14 en 5.1.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de opname van constructies in het gemeentelijk vergunningenregister;*

*Gelet op de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 4 juli 1974 voor het bouwen van een meergezinswoning met 9 autostaanplaatsen;*

*Gelet op de historiek van het kadaster waarbij een meergezinswoning met 7 autostandplaatsen werd gebouwd;*

*Besluit:*

*Art. 1: De aanvraag ... wordt geweigerd omwille van de afgeleverde vergunning, dd. 4 juli 1974, en de historiek van het kadaster.*

*Art. 2: Regularisatie met compensatoire vergoeding voor de ontbrekende autostandplaatsen dient ingediend.*

...”

Uit deze overwegingen blijkt niet dat de verwerende partij de door de verzoekende partijen voorgelegde bewijsstukken concreet en afdoende bij haar beoordeling betreft, aangezien zij met name abstractie maakt van de huurovereenkomst van 24 januari 1976 voor de verhuur van een appartement met garage in het betreffende goed. Zij kan zich in het licht van de voorliggende stukken redelijkerwijze niet beperken tot de vaststelling dat de in 1974 vergunde toestand wat betreft het aantal autostandplaatsen afwijkt van de kadastraal gekende toestand. De geciteerde motivering van de bestreden beslissing inzake deze afwijking, die bestaat uit een verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning en de historiek van de kadasterplannen, doet geen afbreuk aan het recht om zich te beroepen op het vermoeden van vergunning, indien kan worden aangetoond dat het goed in de huidige staat voor 30 april 1977 werd gebouwd en er geen geldig tegenbewijs voorligt. Uit de bestreden beslissing blijkt niet afdoende waarom de voorliggende stukken redelijkerwijze niet volstaan om de aanvraag van de verzoekende partijen tot opname van hun goed in het vergunningenregister als vergund geacht in te willigen.

Het middel is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden ten laste gelegd van de verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld (artikel 33 DBRC-decreet).

2.

De verzoekende partijen vorderen naast de betaalde rolrechten van 400 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan op verzoek van een partij een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld (artikel 21, §7 DBRC-decreet). Het gevorderde bedrag is conform met het basisbedrag (overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit). Gezien er geen redenen zijn om hiervan af te wijken, en de verwerende partij hierover ook geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2018, waarbij aan de verzoekende partijen de registratiebeslissing wordt geweigerd voor een “*appartementsgebouw met aanhorigheden*” gelegen te 1730 Asse, Weversstraat 24, met als kadastrale omschrijving Asse, 2<sup>de</sup> afdeling, sectie L, nummer 425R, wordt vernietigd.
2. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrechten en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE