

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 11 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1080  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0260-A

Verzoekende partij	de heer <b>Louis MOSSAY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>TONGEREN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Steven VAN GEETERUYEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3700 Tongeren, Piepelpoel 13

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2017.

De verwerende partij heeft beslist om de uitbreiding van een paardenstal en twee woongelegenheden op een perceel gelegen te 3700 Tongeren, Rutterweg 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 351C, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

De paardenstal met afmetingen 11m x 16m en de loods links van de paardenstal met afmetingen 5,5m x 16m worden met dezelfde beslissing wel als vergund geacht beschouwd en opgenomen in het vergunningenregister.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Nathalie CANDREVA *loco* advocaat Steven VAN GEETERUYEN 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.

Op 28 september 2011 wordt ten laste van de verzoekende partij een proces-verbaal van bouwmisdrijf opgesteld voor het zonder vergunning uitbreiden van een paardenstal met constructies met één bouwlaag en het omvormen van deze paardenstal en bijgebouwen naar twee woonegelegenheden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Op 12 december 2011 deelt de procureur des Konings mee het dossier zonder gevolg te rangschikken.

2.

De verzoekende partij dient op 10 juni 2013 bij de verwerende partij een eerste aanvraag in voor een opname van de betrokken constructies in het vergunningenregister als meersgezinswoning met twee afzonderlijke woonegelegenheden.

Op 30 augustus 2013 weigert de verwerende partij de gevraagde registratiebeslissing:

“ ...

#### **ARGUMENTATIE**

*Een onroerend goed waarvan wordt aangetoond dat het is opgericht vanaf 22 april 1962 tot 5 april 1977 (goedkeuring Gewestplan Tongeren-Sint-Truiden) wordt geacht te zijn vergund. Het betreft een (beperkt) weerlegbaar vermoeden.*

*Opdat dit weerlegbaar vermoeden zou intreden, dient een verzoeker vooreerst aan te tonen dat het betreffende gebouw IN DE SITUATIE ZOALS HET ZICH VANDAAG BEVINDT, effectief is opgericht in die periode.*

*Dit weerlegbaar vermoeden geldt enkel voor gebouwen die in die periode zijn opgericht, niet voor latere vergunningsplichtige wijzigingen waarvoor geen vergunning werd verkregen.*

*Door verzoeker worden een aantal vermeende bewijsstukken (bewijsstuk 10 (Henneman Roger), bewijsstuk 11 (Jaminon Dominique) voorgelegd die weerlegd kunnen worden o.b.v. datum van inschrijving, aangezien zij refereren naar een datum na 1977. Deze bewijsstukken zijn niet relevant en tonen geenszins aan dat de huidige constructies werden opgericht voor 5 april 1977.*

*Bewijsstukken 12 (Nico Marchal), 13 (Julia Stevens), 14 (Alain Dengis), 15 (Anita Mulleners), 17 (Raoul Verstraeten), 18 (Leroy Marie), 20 (Noël Timmermans), 21 (Danny Jans), 23 (Albert Smets) en 24 (Erik Lebeau) verklaren dat er bepaalde gebouwen werden opgericht of reeds stonden in 1972. Er wordt verwezen naar deze gebouwen als stal, paardenboxen, hangar, constructies e.d.*

Bewijsstuk 16 (Annelies Meisen) vermeldt dat de stallen en toebehoren reeds in 1971 stonden en dat Carre Chaineux hierin nadien heeft gewoond. Carre Chaineux (bewijsstuk 19) verklaart eveneens dat de gebouwen tussen 1970 en 1973 werden opgericht en dat deze bewoond werden tussen 1980 en 1991. Bewijsstuk 20 (Noël Timmermans) is niet volledig.

Enkel bewijsstukken 22 (Mewissen Georges) en 25 (Mewissen Josiane) verklaren dat er naast de paardenstallen en bijbouwen ook woonunits tussen 1970 en 1973 gebouwd werden. Het betreft evenwel een loutere verklaring, opgesteld in 2012, over een situatie die zich zou hebben voorgedaan tussen 1971 en 1973. Een dergelijke verklaring op zich kan bezwaarlijk als bewijs gelden dat de huidige gebouwen in hun huidige constellatie werden opgericht voor de inwerkingtreding van het vigerende gewestplan.

Integendeel, op 12 december 1977 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd (VA182-7172/v/77/23) voor de loten 1,2 en 3, gelegen langs het betreffende perceel aan de Rutterweg. Een kadasterplan en nivelleringsplan maakten deel uit van deze aanvraag. Hierop staat eveneens de schuur/paardenstal uitgetekend, echter zonder aanbouw. Hieruit kan reeds worden afgeleid dat deze aanbouw dateert van na de inwerkingtreding van het gewestplan.

Op 26 juli 1979 werd een verkavelingswijziging ingediend voor het betreffende perceel tot verkaveling in 2 loten (lot 4 en 5) (VA 182-7172/V/79/28). Op het verkavelingsplan worden hetzelfde kadastrale plan en nivelleringsplan getekend. Op het inplantingsplan staat de paardenstal uitgetekend met afmetingen 16m x 25m. In deze verkaveling is een attest bijgevoegd van de heer Smets Bruno, de heer Verjans Daniel en mevrouw Smets Nicole waarin zij zich akkoord verklaren dat het betreffende perceel in twee gesplitst wordt na afbraak van het bestaande gebouw.

Uit bovenstaande stukken blijkt dat het zelfs nog in 1977 om één gebouw ging, waarvan de contouren overeenkomen met deze op het verkavelingsplan. Wanneer het huidige kadasterplan naast het plan van 1977 wordt gelegd zijn de oorspronkelijke contouren (afmetingen 16x25m) nog zichtbaar. Ook blijkt duidelijk dat de bestaande stalling werd uitgebreid met diverse constructies. De uitbreiding van de paardenstal en de twee woongelegenheden kunnen niet als vergund geacht beschouwd worden en zullen aldus niet als vergund geacht opgenomen worden in het vergunningenregister.

Bovendien is er het Proces-Verbaal van vaststelling van 28 september 2011 waarin staat vermeld:

"De werken bestaan uit het uitbreiden van een paardenstal met constructies van één bouwlaag en het omvormen van deze paardenstal en bijgebouwen naar twee woongelegenheden.

Het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden — Tongeren voorziet een woongebied. De percelen zijn gelegen in een verkaveling met referentienummer VA 182 -7172/V/79/28).

Het gebouw is vergund als paardenstal. De bijgebouwen en de herbestemming zijn zonder stedenbouwkundige vergunning gerealiseerd.

*De wederrechtelijke constructies zijn in strijd met de voorschriften en configuratie van de geldende verkaveling.*

*De werken zijn derhalve in overtreding met de bepalingen van titel IV, hoofdstuk 2, artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."*

*Uit deze vaststellingen, die op geen enkel moment zijn weerlegd, blijkt overduidelijk dat de werken werden uitgevoerd in strijd met een verkavelingsvergunning die dateert van NA de inwerkingtreding van het gewestplan.*

*Bijgevolg staat het genoegzaam vast dat de constructies die zich vandaag op de betreffende terreinen bevinden niet dezelfde zijn als de constructies die zich reeds op de terreinen bevonden voor de inwerkingtreding van het gewestplan.*

*De gevraagde opname dient dan ook te worden geweigerd.*

*..."*

Tegen deze beslissing wordt geen beroep aangetekend.

3.

De verzoekende partij dient vervolgens op 26 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren een nieuwe aanvraag in voor een registratiebeslissing voor de opname in het vergunningenregister van de betrokken constructies op het perceel gelegen te 3700 Tongeren, Rutterweg 33.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Truiden-Tongeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling '7172/V/77/23' van 12 december 1977, zoals later gewijzigd bij verkavelingsvergunning van 26 november 1979.

4.

Op 6 januari 2017 dagvaardt de verzoekende partij de verwerende partij om deze laatste te horen veroordelen om, onder verbeurte van een dwangsom, een beslissing omtrent de vraag tot opname in het vergunningenregister te nemen.

Op 19 oktober 2017 wordt de verwerende partij bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren veroordeeld om binnen twee maanden na betekening van het tussengekomen vonnis een beslissing te nemen over het verzoek tot opname in het vergunningenregister van de verzoekende partij, onder verbeurte van een dwangsom.

5.

Het college van burgemeester en schepenen neemt vervolgens op 10 november 2017 volgende beslissing over het verzoek tot opname van de betrokken constructies in het vergunningenregister:

*" ...*

#### **ARGUMENTATIE**

*Art. 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat 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.*

*Elk onroerend goed, gebouwd voor 05/04/1977 (goedkeuring Gewestplan Tongeren-Sint-Truiden) wordt geacht te zijn vergund. De voorgelegde bewijsstukken dienen aldus aan te tonen dat al de constructies, gelegen Rutterweg 33, op 05/04/1977 reeds gebouwd en sindsdien ongewijzigd bleven.*

*Advocaat Gerald Kindermans brengt 50 stukken bij als bewijsmiddel dat de gebouwen Rutterweg 33 reeds voor 1977 gebouwd werden en aldus als vergund geacht kunnen worden beschouwd. Het gaat over verklaringen en getuigschriften over de aanwezigheid van de gebouwen en de bewoning van deze gebouwen. Overtuigingsstukken 1 t.e.m. 9 betreffen echter louter de briefwisseling tussen stad Tongeren, dhr. Mossay, Inspectie RWO, de procureur des Konings en de raadsman van dhr. Mossay aangaande het PV, opgemaakt door de stad Tongeren op 28/09/2011. Stukken 26 t.e.m. 31 betreffen het schrijven tussen stad Tongeren en raadsman Gerald Kindermans over de opname van het goed als vergund geacht in het vergunningenregister, met de uiteindelijke beslissing tot weigering van het CBS van 30/08/2013.*

*Door advocatenkantoor Kindermans worden een aantal getuigschriften (bewijsstuk 10 (Henneman Roger), bewijsstuk 11 (Jaminon Dominique) voorgelegd die weerlegd kunnen worden o.b.v. datum van inschrijving in het bevolkingsregister, aangezien zij refereren naar een datum na 1977.*

*Bewijsstukken 12 (Nico Marchal), 13 (Julia Stevens), 14 (Alain Dengis), 15 (Anita Mulleners), 17 (Raoul Verstraeten), 18 (Leroy Marie), 20 (Noel Timmermans), 21 (Danny Jans), 23 (Albert Smets) en 24 (Erik Lebeau) verklaren dat er bepaalde gebouwen werden opgericht of reeds stonden in 1972 door de heer Misplon. Er wordt verwezen naar deze gebouwen als stal, paardenboxen, hangar, constructies e.d.*

*Bewijsstuk 16 (Annelies Meisen) vermeldt dat de stallen en toebehoren reeds in 1971 stonden en dat Carre Chaineux hierin nadien heeft gewoond. Carre Chaineux (bewijsstuk 19) verklaart eveneens dat de gebouwen tussen 1970 en 1973 werden opgericht en dat deze bewoond werden tussen 1980 en 1991. Bewijsstuk 20 (Noel Timmermans) is niet duidelijk.*

*Enkel bewijsstukken 22 (Mewissen Georges) en 25 (Mewissen Josiane) verklaren dat naast de paardenstallen en bijbouwen ook de woonunits tussen 1970 en 1973 gebouwd werden.*

*Bovenstaande bewijzen kunnen echter niet als afdoende worden beschouwd. Hieruit blijkt immers niet dat de vermelde stallen, paardenboxen, hangar, constructies,... niet gewijzigd werden, of er effectief twee woonunits waren en of deze dezelfde zijn als degene waar het PV over handelt. Uit geen van bijgevoegde stukken blijkt dat de volledige huidige toestand ongewijzigd is sinds 1977 en aldus als vergund geacht beschouwd kan worden. Dit was reeds de conclusie van het CBS op 30/08/2013.*

*Bewijsstukken 32 t.e.m. 50 werden in de huidige aanvraag bijgevoegd t.o.v. de eerste vraag tot opname in het vergunningenregister. In deze stukken wordt verklaard dat de constructies met inbegrip van de woongelegenheden ongewijzigd werden t.o.v. het begin*

van de jaren '70. Tussen 1969 en 1973 zou het pand bewoond zijn door dhr. André Misplon, en beide woningen zouden nadien bewoond zijn in dezelfde toestand als ze gebouwd werden.

*Deze stukken betreffen echter louter voorgetypte verklaringen die niet gesteund worden door officiële documenten. Meer nog, daar wij geen kennis hebben van inschrijving in het bevolkingsregister op voornoemd adres voor 1992 (bijlage 1) hebben we nagezien of er eventueel op nummer 35 of 37 eerder bewoning plaatsvond. Rutterweg 35 (1/D/39454) betreft een woning uit 1968 en uit de bevolkingsfiche blijkt dat op dit adres Misplon André gewoond heeft tussen 1966 en 1984, als ook Misplon Ingrid tussen 1970 en 1988. M.a.w. staat in de bewijsstukken, die wij als enig rechtens bewijsmiddel zouden moeten aanvaarden volgens dhr. Kindermans, een foutieve stelling dat dhr. Misplon op Rutterweg 33 tussen 1969 en 1973 gewoond zou hebben. We concluderen dat dhr. Misplon in het aanpalende pand Rutterweg 35 heeft gewoond, en niet op nummer 33. Deze stelling wordt gestaafd door de bevolkingsfiche van Rutterweg 35 (bijlage 2).*

*De vraag kan gesteld worden in hoe verre de verklaringen voor het overige deel correct zijn en we besluiten dat getuigschriften +/- 40 jaar na de feiten niet als bewijsmiddel kunnen fungeren.*

Op 12/12/1977 werd een verkavelingsvergunning (bijlage 3) afgeleverd (ref. VA182-7172/v/77/23) voor het opdelen van percelen 349H, 350B (deel van betreffende lot) en 351B (schuur/paardenstal) naar de loten 1,2 en 3. Een kadasterplan en nivelleringsplan maakten deel uit van deze aanvraag. Hierop staat eveneens de schuur/paardenstal uitgetekend met als afmetingen +/- 16mx24.5m. Het dossier werd uitgewerkt door de heer Marcel Basteyns, landmeter-exepert.

Op 26/07/1979 werd een verkavelingswijziging (bijlage 4) ingediend voor het betreffende perceel tot verkaveling in 2 loten (lot 4 en 5) (ref. VA 182-7172/V/79/28). Op het verkavelingsplan worden hetzelfde kadastrale plan en nivelleringsplan getekend. Op het inplantingsplan staat een constructie uitgetekend met afmetingen +/-16m x 24.5m. In deze verkaveling is een attest bijgevoegd opgesteld door de heer Smets Bruno als landmeter schatter, waarin de heer Verjans Daniel en mevrouw Smets Nicole zich akkoord verklaren voor het opsplitsen van betreffende perceel in twee loten na afbraak van het bestaande gebouw.

*Uit bovenstaande stukken (officiële verklaring uit 1979 en een opmetingsplan uit 1979) blijkt dat het zelfs nog in 1979 om één gebouw ging met afmetingen 16m x 24.5m. Wanneer we de wijze van inplanting van het nivelleringsplan vergelijken met een huidig kadasterplan blijkt dat de voorgevelbreedte ongeveer overeenkomt. De diepte van 24.5m komt echter met geen enkele huidige bouwdiepte overeen op het perceel (afstand voorgevel paardenstal + achtergevel bijgebouw).*

Door de huidige vraag naar opname in het vergunningenregister werd op zoek gegaan naar extra documenten die de vergund geachte toestand kunnen aantonen. Ten opzichte van de beslissing van het CBS van 30/08/2013 wordt als bijkomend bewijsmiddel verwezen naar de bouwvergunning op het aanpalende perceel Rutterweg 5 (1/D/350E) voor het bouwen van een woning, vergund op 17/04/1980.

*Zelfs in deze bouwaanvraag zien we op het kadasterplan dat op het betreffende perceel een constructie met afmetingen 16mx 24.5m stond in 1980. De foto's gevoegd bij de*

*bouwaanvraag van 1980, waarvan de kijkrichting aangegeven staat op inplantingsplan, tonen aan dat de paardenstal reeds stond met aanhorigheden tegen achtergevel. Deze bijgebouwen komen niet langer overeen met de huidige bijgebouwen. D.m.v. deze foto, als ook uit de dieptemaat van 24.5m die vandaag met geen enkele bouwdiepte overeenkomt (afstand tussen voorgevel paardenstal en achtergevel van een bijgebouw) concluderen we dat de gebouwtjes achter de effectieve paardenstal met afmetingen 11m x 16m afgebroken werden en de huidige uitbreidingen achter en rechts van de paardenstal na 1980 werden opgericht (bijlage 6).*

*Dit alles zijn officiële documenten die het tegenbewijs leveren.*

*Het fotomateriaal uit de bouwaanvraag van 1980, als ook de plannen uit de verkaveling waaruit de voorgevelbreedte van 16 m blijkt bewijzen daarentegen wel dat de loods links van de originele paardenstal in 1977 reeds stond (bijlage 6). De verkavelingsaanvraag dateert van 25/10/1977. Het is onwaarschijnlijk dat tussen de periode van 05/04/1977 en 25/10/1977 de paardenstal en loods gebouwd werden en praktisch gelijktijdig een verkavelingsvergunning werd aangevraagd.*

*Om deze reden kunnen we ervan uitgaan dat de paardenstal met afmetingen 11m x 16m en de loods met afmetingen 5.5m x 16m als vergund geacht beschouwd kunnen worden (bijlage 7).*

*Aangezien enig bewijsmiddel aan de zijde van advocatenkantoor Kindermans ontbreekt kunnen de uitbreiding van de paardenstal (aan rechterzijgevel en achtergevel) en aldus ook de twee woongelegenheden niet als vergund geacht beschouwd worden en zullen deze aldus niet als vergund geacht opgenomen worden in het vergunningenregister.*

*De paardenstal met afmetingen 11m x 16m en de loods links van de paardenstal met afmetingen 5.5m x 16m worden wel als vergund geacht beschouwd en alzo opgenomen in het vergunningenregister.*

*...*

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.

Het kan niet worden betwist dat de weigeringsbeslissing, die betrekking heeft op de uitbreiding van een paardenstal en twee woongelegenheden, afsplitsbaar is van de registratiebeslissing voor de paardenstal en loods.

De verzoekende partij stelt dat ze de bestreden beslissing aanvecht in zover de opname in het vergunningenregister van een gedeelte van de constructies geweigerd wordt en dat ze geen beroep aantekent voor dat deel van de beslissing waarbij de opname in het vergunningenregister wordt toegestaan.

Haar belang bij het voorliggende beroep is dan ook in dezelfde mate beperkt.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.2.14 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoor bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de bewijsmiddelen die ze verzameld heeft om het vermoeden van vergunning te staven, ernstig miskent. Ze vervolgt dat er vóór 2011 nooit een proces-verbaal werd opgesteld en ook geen niet-anoniem bezwaarschrift aanwezig is. Dat er geen domicilieadres gekend is, is volgens haar ook geen argument om het vermoeden van vergunning tegen te spreken.

Verder verwijst de verzoekende partij naar de bijkomende getuigenverklaringen die ze heeft verzameld, waarvan de ernst en de hoeveelheid niet kan worden ontkend, en waarin telkens wordt verklaard dat de constructies in kwestie, met inbegrip van de woongelegenheden, identiek zijn als in de jaren 1970. Dat deze verklaringen zijn gesteld op vooraf opgestelde teksten, betekent volgens haar nog niet dat de verklaringen zelf leugenachtig zouden zijn. Ze citeert vervolgens haar aanvraag waarin toelichting werd gegeven over deze getuigenverklaringen.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat er geen enkel tegenbewijs wordt geleverd door de verwerende partij en dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat met betrekking tot de juridische en feitelijke gegevens op grond waarvan de verwerende partij tot haar beslissing is gekomen. Inzake de motiveringsplicht verwijst ze uitvoerig naar rechtsleer en rechtspraak.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partij stelt dat ze in die omstandigheden afziet van het indienen van een toelichtende nota en dat ze voor het overige verwijst naar het inleidend verzoekschrift.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel enkel de schending in van artikel 4.2.14 VCRO. Uit de toelichting bij haar middel blijkt evenwel, zonder dat ze het decreetsartikel zelf vermeldt, dat ze ook de schending van artikel 5.1.3 VCRO aanvoert waar ze stelt dat de verwerende partij de opname van de betrokken constructies weigert op grond van een niet afdoend onderzoek van de naar voorgebrachte bewijsmiddelen.

2.

2.1

Wanneer de verwerende partij een beslissing neemt over een verzoek tot opname van constructies als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister omdat ze opgericht werden vóór de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, is de toepasselijke rechtsgrond artikel 5.1.3, §2 VCRO.



## 2.2

Het aanvraagperceel is gelegen in het gewestplan 'St.Truiden-Tongeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 16 april 1977. Het gewestplan trad in werking op 1 mei 1977.

De aanvraag betreft het verzoek van 26 juni 2015 tot opname in het vergunningenregister van *“het onroerend goed, gelegen te Tongeren, Rutterweg 33”*, waarbij de verzoekende partij vooropstelt *“dat de betreffende constructies met inbegrip van de beide woongelegenheden op dit ogenblik nog identiek zijn”* als de constructies aan de vooravond van de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan.

Artikel 5.1.3, §2 VCRO is van toepassing op dit verzoek, alsook artikel 4.2.14, §3 en §4 VCRO waarnaar artikel 5.1.3, §2 VCRO uitdrukkelijk verwijst.

“ ...

*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 ».*

“ ...

Artikel 5.1.3, §2 VCRO bevat een zelfde weerlegbaar vermoeden als artikel 4.2.14, §2 VCRO.

Het geciteerde artikel verwijst ook naar artikel 4.2.14, §3 en §4 VCRO:

“ ...

*§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.*

“ ...

Een aanvrager die zich op het weerlegbaar vermoeden van vergunning uit artikel 5.1.3, §2 VCRO beroept, moet ‘*door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel*’ aantonen dat de constructie waarvoor hij de opname in het vergunningenregister vraagt, in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze is gelegen, gebouwd werd. Vraagt hij de opname voor een woning, dan strekt het vermoeden van vergunning zich ook uit tot de functie waarvoor de opname wordt gevraagd.

Het door de aanvrager geleverde bewijs van het vermoeden van ‘*vergund geacht*’, 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.

## 2.3

In de memorie van toelichting wordt toegelicht wat onder “enig rechtens toegelaten bewijsmiddel” wordt verstaan (Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 89):

*“Telkens wanneer het vergunningenluik van het DRO verwijst naar “rechtens toegelaten bewijsmiddelen” (bvb. bij het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zie nieuw artikel 106, §2, DRO), worden daarmee de bewijsmiddelen uit het Burgerlijk Wetboek bedoeld : de authentieke akte, de onderhandse akte en bepaalde geschriften met gelijkaardige bewijswaarde, andere geschriften (“begin van schriftelijk bewijs”), de gerechtelijke bekentenis, de eed (in 2 vormen), de getuigenverklaring, het gerechtelijk deskundigenbericht, de mondelinge buitengerechtelijke bekentenis, c.q. de aanwijzingen waaruit een vermoeden kan worden afgeleid.*

*Het is aangewezen dat de Vlaamse Regering deze bewijsmiddelen en hun respectieve bewijswaarde in een indicatieve omzendbrief verduidelijkt.”*

De verzoekende partij beroept zich voornamelijk op getuigenverklaringen en op attesten van bewoning.

## 2.4

Tegenover de vrijheid van bewijsmiddelen die de verzoekende partij heeft om aan te tonen dat de constructie in zijn huidige staat opgericht werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, en dat deze constructie toen ook de functie of bestemming had waarvoor de opname werd gevraagd, staat de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het is de taak van de overheid om het voorgelegde bewijsmateriaal op een zorgvuldige wijze te beoordelen. Die beoordeling dient ook uitdrukkelijk in de motivering van haar beslissing te staan. Zo zal de verwerende partij 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).

## 2.5

Eens een constructie op grond van artikel 5.1.3, §2 VCRO vermoed wordt een ‘*vergund geachte*’ constructie te zijn, volgt uit dit vermoeden dat zowel de toets aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO als de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO irrelevant zijn en geen afbreuk meer kunnen doen aan het vastgestelde vermoeden van vergunning. De constructie wordt dan immers ‘*vergund geacht*’. Het vermoeden van vergunning slaat dan niet alleen op de oprichting

van de constructie maar ook op de bestemming waarvoor het werd opgericht (RvS 16 oktober 2015, nr. 232.590).

### 3.

#### 3.1

Naar aanleiding van de op 26 juni 2015 ingediende aanvraag diende de verwerende partij met andere woorden te beoordelen of de verzoekende partij op overtuigende wijze heeft bewezen dat het bestaand pand wat constructie en bestemming betreft, voor zover bepaald in het verzoek tot opname, werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan St.Truiden-Tongeren. De verzoekende partij draagt wat de bewijsmiddelen betreft immers de bewijslast.

De appreciatie van de aangeboden bewijsmiddelen behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. De Raad merkt daarbij op dat de verwerende partij, naast de beoordeling van de aangebrachte bewijsmiddelen, een actieve onderzoeksplicht heeft. Niets belet de verwerende partij actief te onderzoeken of de beweringen, aangebracht door getuigen inzake de datum van oprichting en de overeenstemming ervan met de huidige toestand, feitelijk correct zijn.

#### 3.2

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of het pand waarvan de opname in het vergunningsregister gevraagd wordt, al dan niet gedekt wordt door het vermoeden van vergunning. De Raad kan, bij de uitoefening van zijn wettigheidscontrole enkel nagaan of de verwerende partij de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens en of de waardering van het bewijs niet kennelijk onredelijk zou zijn.

### 4.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de voorliggende aanvraag betrekking heeft op een terrein gelegen ten zuidwesten buiten het centrum van Tongeren, aan de rand van een woongebied. Aanpalend bevindt zich een hippodroom, gericht op drafrennen (volgens het gewestplan gelegen in een gebied voor dagrecreatie).

Op het betrokken terrein bevinden zich een paardenstal (11m x 16m) en een loods (5,5m x 16m). Met de betreden beslissing worden deze constructies beschouwd als vergund geacht.

Tevens bevinden er zich achterin het perceel actueel twee afzonderlijke woongelegenheden ter hoogte van de rechterzijgevel en de achtergevel van de paardenstal. Er zijn ook twee brievenbussen aanwezig met respectievelijk nummer 33A en 33B. De bestreden beslissing weigert de opname van de beide woongelegenheden als vergund geacht in het vergunningenregister.

Vooraan het perceel, tegen de straatkant, bevindt zich een (beperkte) zandpiste voor paarden.

### 5.

#### 5.1

De verzoekende partij baseert zich voor het bewijs van het vermoeden van vergunning voor de woongelegenheden in essentie en in hoofdzaak op getuigenverklaringen, waaronder die van de dochter van de toenmalige eigenaar en (beweerdelijke) bewoner, de heer MISPLON. In deze verklaringen wordt door de betrokken getuigen telkens verklaard dat de constructies op het aanvraagperceel, met inbegrip van de woongelegenheden, op dit ogenblik nog identiek zijn als

begin jaren 1970. Tevens verklaren ze te weten dat de woongelegenheden tussen 1969 en 1973 werden bewoond door de heer MISPLON en daarna voortdurend bewoond zijn gebleven, in dezelfde toestand als waarin ze werden gebouwd.

## 5.2

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij in eerste instantie dat de bijgebrachte getuigenverklaringen onvoldoende aantonen dat de constructies niet gewijzigd werden na 1977 en meer bepaald dat daarmee niet wordt aangetoond dat er sedertdien al sprake was van twee woonunits en/of deze al die tijd ongewijzigd zijn gebleven. In dat verband overweegt de verwerende partij dat er bovendien kan getwijfeld worden aan de waarachtigheid van de verklaringen gelet op het feit dat de heer MISPLON, anders dan wat in de verklaringen wordt vermeld, gedomicilieerd was op het adres Rutterweg 35 en dus niet op het adres Rutterweg 33, zoals in de getuigenverklaringen wordt gesteld.

Vervolgens betreft de verwerende partij in haar beoordeling de verschillende verkavelingsvergunningen die zijn afgeleverd en die betrekking hebben op het betrokken terrein. Zo stelt de verwerende partij vast dat in de initiële verkavelingsvergunning van 12 december 1977 sprake is van een schuur/paardenstal met een oppervlakte van +/- 16m x 24,5m, dat eenzelfde oppervlaktemaat ook terugkomt in de verkavelingswijziging van 26 juli 1979 en dat ten slotte ook in de bouwvergunning van 17 april 1980 voor het oprichten van een woning op het aanpalende perceel, consequent gewag wordt gemaakt van een constructie met afmetingen 16m x 24,5m op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Uit het gegeven dat de huidige paardenstal 11m x 16m meet, leidt de verwerende partij af dat de (oorspronkelijke) "gebouwtjes" achter de paardenstal werden afgebroken en de huidige uitbreidingen werden opgericht na 1980.

Op basis van dezelfde stukken redeneert de verwerende partij ten slotte in de bestreden beslissing dat de paardenstal op zich met afmetingen 11m x 16m en de loods links daarvan (5,5 m x 16m) wel reeds bestonden in 1977 en dus als vergund geacht beschouwd kunnen worden.

## 6.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij de bestreden beslissing steunt op meerdere weigeringsmotieven. Meer bepaald overweegt de verwerende partij enerzijds dat de getuigenverklaringen geen afdoende bewijs leveren dat de wooneenheden effectief dateren van vóór de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, en dat de verklaringen bovendien wat de functie van bewoning door heer MISPLON betreft, worden tegengesproken door de gegevens van het bevolkingsregister. Anderzijds ontleent de verwerende partij een weigeringsmotief aan de vaststelling dat op basis van afgeleverde vergunningen blijkt dat de huidige uitbreidingen aan de (omgevormde) paardenstal dateren van na 1980.

De verzoekende partij laat vooreerst de motivering onbesproken (en dus onbetwist) waarin de verwerende partij op basis van de verkavelingsvergunningen en de bouwvergunning voor het naburige perceel vaststelt dat minstens tot in 1980 de paardenstal op het aanvraagperceel een andere vloeroppervlakte had dan de huidige oppervlakte en de actueel bestaande uitbreidingen dus werden opgericht na 1980.

Waar de verwerende partij in haar redengeving concreet verwijst naar de verschillende afgeleverde vergunningen en de daarin vermelde gegevens – die overigens worden ondersteund door de stukken van het administratief dossier - , getuigt de bestreden beslissing van een zorgvuldige besluitvorming die niet op kennelijk onjuiste gegevens is gestoeld en bevat de bestreden beslissing

een afdoende concrete opgave van de redenen die aan het betrokken weigeringsmotief ten grondslag liggen.

7.

Wat de getuigenverklaringen betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij oordeelt dat aan de waarachtigheid ervan afbreuk wordt gedaan door het feit dat uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat de heer MISPLON (die door de getuigen wordt aangeduid als de toenmalige bewoner van het aanvraagperceel) ingeschreven stond op het aanpalende perceel Rutterweg 35 in plaats van het aanvraagperceel Rutterweg 33. De verzoekende partij, die deze feitelijke vaststellingen niet betwist in haar argumentatie, toont niet aan dat de verwerende partij een kennelijke onredelijke appreciatie aan de getuigenverklaringen heeft gegeven als bewijsstuk.

Blijft tot slot de vaststelling dat de verzoekende partij voor het overige zowel in haar aanvraag, als in het kader van de huidige procedure voor de Raad volstrekt in het midden laat of beide woongelegenheden gebeurlijk gelijktijdig dan wel afzonderlijk in de tijd van elkaar werden opgericht en, met andere woorden, of en in welke mate voor elk van de beide wooneenheden afzonderlijk is voldaan aan de vereisten om te kunnen worden beschouwd als vergund geacht. Dit klemmt des te meer nu in de getuigenverklaringen die de verzoekende partij bijbrengt telkens slechts sprake is van de bewoning door de heer MISPLON alleen.

Het enig middel wordt verworpen.

## **VI. KOSTEN**

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. De verzoekende partij vraagt geen rechtsplegingsvergoeding.

Gelet op de verworping van het enig middel, worden de kosten ten laste gelegd van de verzoekende 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, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 juni 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS