

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0387  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0706/A

Verzoekende partij	de heer <b>Steven BEYENS</b> , wonende te 2340 Beerse, Schutsboomstraat 36
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>BEERSE</b> , met administratieve zetel te 2340 Beerse, Bisschopslaan 56

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 mei 2016.

De verwerende partij heeft beslist de bouw van een tweewoonst op de percelen gelegen te Beerse, Pastoriestraat 21 en 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 115B3 en 115C3, niet als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

De heer Steven BEYENS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 2 januari 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in tot opname als “vergund geacht” van de bouw van een tweewoonst te Beerse, Pastoriestraat 21 en 23, in het vergunningenregister.

De verwerende partij weigert dat op 23 mei 2016 als volgt:

“  
...

### **Motivering**

#### **Feiten en context**

##### *Voorgeschiedenis*

*Op 30 november 1962 werd een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in de Pastoriestraat.*

*Op 17 maart 1967 ontving de gemeente een schrijven van Stedenbouw Antwerpen met de melding dat op het perceel in casu geen ééngesinswoning werd opgericht, maar een tweewoonst. In dit schrijven werd ook aan de gemeente gevraagd om hiertegen op te treden door middel van de opmaak van een PV en het herstel na te streven.*

*Op 23 maart 1967 reageerde het gemeentebestuur op dit schrijven door te stellen dat de gemeente niet wenst op te treden tegen dit misdrijf o.a. daar het gemeentebestuur van oordeel is dat 'het betreffende gebouw niet misstaat in het kader van de omgeving'.*

*In de loop der tijd is de tweewoonst ook doorgetrokken naar de eigendomsstructuur. Het oorspronkelijke perceel werd immers verdeeld in twee kadastrale eigendommen.*

...

*De aanvrager motiveert zijn aanvraag als volgt:*

- 1. De woningen werden gelijktijdig opgetrokken, dus geen bijkomende constructie achteraf.*
- 2. Eerste inschrijving in de bevolkingsfiches was in 1963/64.*
- 3. Volgens de dienst stedenbouw geen proces-verbaal of bezwaarschrift teruggevonden.*

*De datum van uitreiking van de bouwvergunning en de gegevens aangaande de 1<sup>ste</sup> inschrijving in deze woningen in 1963 en 1964 lijken een weerlegbaar vermoeden van vergunning niet tegen te spreken. Bijgevolg kan dit vermoeden van vergunning enkel nog tegengesproken worden door een PV of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen de 5 jaar na oprichting van de constructie.*

*Er werd geen PV opgesteld.*

*Echter stelt zich de vraag of het schrijven van Stedenbouw d.d. 17.3.1967 moet beschouwd worden als een niet-anoniem bezwaarschrift.*

*Dienaangaande werd door het gemeentebestuur een advies gevraagd aan de juridische diensten van IOK.*

*Samengevat stelt dit advies d.d. 30.7.2015 het volgende:*

*“De vraag stelt zich wel of het schrijven van 17 maart 1967 van Stedenbouw aan de gemeente moet gezien worden als een niet-anoniem bezwaarschrift. Alleszins dateert het schrijven van minder dan 5 jaar na de vermoedelijke oprichtingsdatum. Bovendien betreft*

*het een niet-anoniem schriftelijk document waarin een bezwaar wordt geuit m.b.t. een recent opgerichte constructie.*

*(‘... de thans gekoppelde woning is derhalve stedenbouwkundig niet te aanvaarden en het herstel van de overtreding bestaande in de sloping van deze woningen dient te worden nagestreefd’).*”

*Verder luidt het advies:*

*“Minstens moet dan ook gesteld worden dat er twijfels bestaan rond de interpretatie van dit schrijven als zijnde een niet-anoniem bezwaarschrift zoals bedoeld in de VCRO. Enkel een uitspraak door de Raad voor Vergunningsbetwistingen lijkt hierin meer duidelijkheid te kunnen bieden (er is ons tot op heden geen dergelijke uitspraak van de Raad gekend).*

*Uit juridisch oogpunt lijkt in deze o.i. dan ook een voorzichtige houding aangewezen te zijn. Het lijkt o.i. vanuit juridisch oogpunt dan ook aangewezen om dit document te beschouwen als een niet-anoniem bezwaarschrift zoals bedoeld in de VCRO.*

*Advies*

*Vermits het juridisch advies van IOK aandringt op een voorzichtige houding aangaande de interpretatie van het schrijven van Stedenbouw, lijkt het aangewezen om de aanvraag tot opname te weigeren, zodat de aanvrager de beslissing kan overlaten aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Hij kan zich hierbij beroepen op het gegeven dat het gemeentebestuur de constructie passend achtte in de omgeving en dus al als stedenbouwkundig verantwoord beoordeelde.  
...*

Dit 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*

De verzoekende partij stelt:

*“ ...*

*Aan een opname in het vergunningenregister zijn een aantal voorwaarden gekoppeld:*

- *ofwel bestaat er een onweerlegbaar vermoeden van vergunning;*
- *ofwel bestaat er een weerlegbaar vermoeden van vergunning dat enkel weerlegd kan worden door een PV of niet-anoniem bezwaarschrift.*

*De datum van de afgeleverde bouwvergunning en die van de eerste inschrijving situeren de oprichting van de woning in 1963/1964. De gemeente bevestigt dan ook dat het gaat om een weerlegbaar vermoeden van vergunning.*

*Zoals vermeld in de voorgeschiedenis, werd door Stedenbouw Antwerpen aan het gemeentebestuur gevraagd een PV op te stellen. De gemeente volgde hierin niet. De afwezigheid van een PV werd ook bevestigd door de gemeente.*

*Hierdoor rest enkel het schrijven van Stedenbouw Antwerpen. De gemeente stelt zich in haar beslissing van 23 mei 2016 de vraag of dit beschouwd moet worden als een niet-anoniem bezwaarschrift. Zij won hiervoor zelfs een juridisch advies in bij IOK. Dit juridisch advies werd opgenomen in de beslissing van de gemeente en vermeldt dat er twijfels bestaan rond de interpretatie van de brief van Stedenbouw Antwerpen.*

*IOK adviseert de gemeente om het schrijven van Stedenbouw Antwerpen te beschouwen als een niet-anoniem bezwaarschrift. De gemeente verwijst naar dit advies, maar neemt evenwel zelf geen standpunt in over de melding van Stedenbouw Antwerpen. Er wordt bijgevolg niet door het gemeentebestuur bevestigd dat er een niet-anoniem bezwaarschrift bestaat. Hierdoor ben ik van mening dat de aanvraag tot opname onterecht geweigerd werd:*

- *de gemeente bevestigt dat de woning voldoet aan de criteria voor een weerlegbaar vermoeden van vergunning;*
- *de gemeente bevestigt dat er geen PV werd opgesteld;*
- *de gemeente bevestigt niet dat er een niet-anoniem bezwaarschrift bestaat.*

*Het vermoeden wordt dus niet weerlegd door gemeente. Bijgevolg dient het gemeentebestuur zijn verantwoordelijkheid op te nemen en de woning op te nemen in het vergunningenregister, zoals voorzien in artikel 5.1.3. §2. van de VCRO.*

*Ik ben verder van oordeel dat het gemeentebestuur van Beerse door zijn beslissing van 23 mei 2016 ingaat tegen de volgende beginselen van behoorlijk bestuur:*

*Motiveringsbeginsel: de gemeente weigert een opname in het vergunningenregister zonder een afdoende motivering. Door geen standpunt in te nemen over het schrijven van Stedenbouw Antwerpen kan er namelijk geen sprake zijn van een niet-anoniem bezwaarschrift. Er wordt geen andere grond gegeven voor een weigering. Aldus voldoet mijn aanvraag voor een opname aan alle voorwaarden en werd ze ten onrechte geweigerd.*

*Zorgvuldigheidsbeginsel: in het kader van een goede besluitvorming dient de gemeente de juiste procedures te volgen en de burger correct te behandelen. De gemeente nam zo'n 130 (!) dagen de tijd om deze beslissing te nemen. Ik begrijp dat er geen termijnen vastgelegd zijn voor een vraag tot opname in een vergunningenregister, maar hier gaat het bijna om het dubbele aantal dagen waarbinnen de gemeente een volledige bouwvergunning dient te beoordelen. Artikel 5.1.3. §2 van de VCRO voorziet verder dat een weigering aan de eigenaar betekend dient te worden. De overige eigenaars van de woning werden echter niet door de gemeente op de hoogte gebracht. Hieruit zou misschien geconcludeerd kunnen worden dat de beroepstermijn van 45 dagen in artikel 4.8.11. §2. van de VCRO nog niet startte.*

Vertrouwensbeginsel: Een burger moet kunnen vertrouwen op uitspraken van een bestuursorgaan waarin dingen worden toegezegd, maar die later niet nagekomen (kunnen) worden door het bestuursorgaan. De gemeente opperde op 23 maart 1967 zelf dat “het betreffende gebouw niet misstaat in het kader van de omgeving”. Door deze uitspraak en het stilzitten van de gemeente sindsdien, hield de gemeente de bestaande situatie mee in stand. In feite stemde de gemeente hierdoor dus in met de bestaande eigendomsstructuur. Zelfs in die mate dat zij zelf hieraan meewerkte door het perceel te splitsen, twee huisnummers toe te kennen en bewoners in te schrijven. Dit kan beschouwd worden als een toezegging of akkoord met de stedenbouwkundige situatie waarop ik als burger moet kunnen vertrouwen. Zij was op de hoogte van de toestand en brengt door een weigering van de opname (= niet nakomen van die eerdere toezegging) de huidige eigenaars die pas recent op de hoogte gebracht werden in een lastig parket.

Rechtszekerheidsbeginsel: De overheid moet haar besluiten zó formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen. Mijns inziens past de gemeente artikel 5.1.3. §2 van de VCRO niet correct toe, aangezien de motivering voor een weigering tekortschiet. Door zijn beslissing zorgt het gemeentebestuur voor rechtsonzekerheid bij de huidige eigenaars ingevolge het al dan niet vergund zijn van de woning. Eigenaars die tot voor kort niet op de hoogte waren van de vergunningssituatie, laat staan verantwoordelijk voor de oprichting van de woning 50 jaar geleden.

Evenredigheidsbeginsel: De overheid moet er voor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor een burger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit. De huidige eigenaars kochten de woning te goeder trouw en betaalden jaarlijks netjes onroerende voorheffing waarvan het gemeentebestuur mee profiteerde. Door de weigering tot opname in het vergunningenregister worden de verschillende eigenaars opgezadeld met een onverkoopbaar of onverhuurbaar pand. De enige andere mogelijkheid bestaat er in om een regularisatie aan te vragen. Hierbij moet de 50-jarige woning voldoen aan alle actuele regelgeving zoals woonkwaliteit, isolatie, hemelwater, enz. Dit zou buitensporige investeringen betekenen voor de huidige eigenaars, die vermeden zouden kunnen worden indien de gemeente uit redelijkheid en evenredigheid de opname in het vergunningenregister zou goedkeuren. Aan de andere kant is de winst aan maatschappelijk belang bij een weigering zelfs nihil.

Omwille van de bovenstaande redenen wil ik graag een beroep doen op uw billijkheid en u vragen om mijn beroep tegen de beslissing van de gemeente Beerse van 23 mei 2016 gunstig te beoordelen. Samen met de andere huidige eigenaren was ik noch op de hoogte, noch verantwoordelijk voor de ontstane situatie van ondertussen zo’n 50 jaren geleden. Het gemeentebestuur maakt ons door een weigering voor een tweede keer slachtoffer. Hierdoor dreigen wij ten onrechte op te draaien voor de foute keuzes van de gemeente uit het verleden.  
...

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.2.14, §2 VCRO bepaalt:

“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

*tegensproken 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.”*

De bouw van de constructie, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is op 30 november 1962 vergund, waarna de constructie niet overeenkomstig de vergunning uitgevoerd is, zodat er, zoals bepaald in artikel 4.2.14, § 2 VCRO, een weerlegbaar vermoeden is van vergund te zijn.

Dit vermoeden kan alleen door ofwel een proces-verbaal, ofwel een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, weerlegd worden.

2.

De materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld zijn.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het stellen van de open vraag of de brief (van ‘Stedenbouw Antwerpen’) van 17 maart 1967 een niet- anoniem bezwaarschrift is, opgesteld binnen een termijn van 5 jaar nadat de constructie, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in strijd met de verleende vergunning gebouwd is, en blijft in gebreke te motiveren of en waarom de brief een reden is voor de weigering van de opname als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister.

Meer nog: de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zelfs dat ze een voorzichtige houding aanneemt, waardoor ze het aangewezen acht de aanvraag te weigeren, zodat de verzoekende partij “*de beslissing kan overlaten aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen*”.

Hieruit blijkt dus helemaal niet hoe de verwerende partij het vermoeden weerlegt, zodat de bestreden beslissing onwettig is.

3.

De Raad is overigens zelf geen vergunningverlenend orgaan, maar een administratief rechtscollege dat alleen uitspraak doet over verzoeken tot vernietiging van bepaalde administratieve beslissingen en zelf geen administratieve beslissingen neemt.

Wanneer een administratieve beslissing strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, zal de Raad die beslissing vernietigen, zonder zelf een administratieve beslissing te nemen.

De Raad kan *in casu* dan ook alleen maar het standpunt van de verwerende partij over de weerlegging van het vermoeden, wanneer dat er al zou zijn (quod non), beoordelen.

4.

Het middel is dan ook gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 mei 2016 om de bouw van een tweewoonst op de percelen gelegen te Beerse, Pastoriestraat 21 en 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 115B3 een 115C3 niet als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over de vraag van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS