

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1189
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0144-A

Verzoekende partijen	1. de heer Marcel GYSBRECHTS 2. mevrouw Maria JOOS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente WOMMELGEM vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE KEUSTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius-Zoersel, Handelslei 60
Tussenkommende partij	de bvba BURCHTHOEVE 'T WITHOF vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 september 2017.

De verwerende partij heeft beslist om de aparte woning met apart huisnummer op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsteenweg 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 128G, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Op de openbare zitting van 4 december 2018 stelt de kamervoorzitter de behandeling van de vordering tot vernietiging in voortzetting om de partijen de mogelijkheid te bieden standpunt in te nemen betreffende het voorwerp van de vordering. Meer bepaald werd de partijen gevraagd of de verzoekende partijen, met de aanvraag tot opname in het vergunningenregister van een gebouw waarvan de bouw is vergund op 15 juli 1989 (vergunning uitgevoerd in 1990), voldoen aan de

toepassingsvoorwaarden van artikel 5.1.3 VCRO, dan wel een oneigenlijke toepassing vragen van artikel 5.1.3 VCRO inzake het vermoeden van vergunning. Tevens hangt daarmee samen de vraag of de Raad bevoegd is voor de opname in het vergunningenregister zoals die door de verzoekende partijen wordt beoogd.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 januari 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Uschi STEURS *loco* advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

De raadsman van de verzoekende partijen dient op 26 april 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor “een aparte woning met apart huisnummer” op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsteenweg 10.

De aanvraag luidt als volgt:

“ ...

Op 4 oktober 2016 stuurden mijn cliënten aan de gemeente Wommelgem een brief met daarin een verzoek twee (verschillende) huisnummers toe te kennen aan de onderscheiden woningen gelegen aan de Oelegemsteenweg 10, kadastraal bekend sectie b nrs. 128 F en 128 G. Bij schrijven dd. 10 december 2016 ontvingen mijn cliënten echter een afwijzing van dit verzoek, waarbij gewezen werd op het feit dat er stedenbouwkundig slechts één wooneenheid vergund zou zijn. (bijlage 1)

Gelet hierop verzoek ik U namens mijn cliënten de woning waarvan mijn cliënten eigenaar zijn, en die gelegen is op een ander kadastraal perceel dan de oorspronkelijke hoeve met bedrijfswoning als een afzonderlijke woning op te nemen in het vergunningenregister.

Sinds 1989 zijn er immers twee onderscheiden wooneenheden gelegen in de gebouwgroep gelegen aan de Oelegemsteenweg 10 die, juridisch gezien, beide als afzonderlijke woning vergund zijn. Enerzijds is er de oorspronkelijke bedrijfswoning, die op dit moment nummer 10 Oelegemsteenweg heeft, en anderzijds de woning die sinds 1990 in de plaats van een afgebroken schuur is gebouwd. (bijlage 2)

Hiervoor wordt volgend bewijs aangeleverd:

...

Op 15 juli 1989 werd vervolgens een stedenbouwkundige vergunning verleend aan mijn cliënten betreffende het herbouwen van de hoeve (de schuur) tot woning op de voornoemde percelen. (bijlage 4) Hierin werden (onder andere) twee belangrijke voorwaarden opgenomen, het bouwvolume mocht niet meer dan 800 m³ bedragen en de grondoppervlakte niet meer dan 200 m².

Deze beperkende voorwaarden tonen aan dat het wel degelijk gaat om de bouw van een nieuwe, onderscheiden wooneenheid naast de bestaande bedrijfswoning. Het is namelijk zo dat er anno 1989 geen wettelijke beperking bestond (in bouwvolume of oppervlakte) op

de mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijfswoning in landbouwgebied. Voor het herbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen, die afwijken van de voorschriften van het Gewestplan (zoals in casu een nieuw, onderscheiden woning die in de plaats komt van een schuur legde artikel 2 van het Decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (op dat moment van toepassing) echter twee belangrijke beperkingen op: een maximaal bouwvolume van 800 m³ met een grondoppervlakte van 200 m².

Hieruit kan enkel besloten worden dat de herbouw van de schuur als zonevreemd beschouwd werd en aldus de herbouw naar een nieuwe, onderscheiden woning betrof in de plaats van de afgebroken schuur. Mocht het namelijk gaan om de herbouw van de schuur naar een nieuw deel van de bedrijfswoning, dan hadden de voormelde voorwaarden nooit opgenomen geweest.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat, volgens de vigerende wetgeving op 15 juli 1989, het opdelen van de woongelegenheden in meerdere woongelegenheden niet aan enige vergunningsplicht onderhevig was op dat moment. (cfr. RvVv, 23 juni 2015 A/2015/0391, p. 6 In dit arrest wordt gesteld dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden voor eerst op zich vergunningsplichtig werd door de inwerkingtreding van artikel 99, § 1, 7° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van ruimtelijke ordening (DRO) op 1 mei 2000).

Mijn cliënten hadden dus alle recht om na splitsing van het kadastraal perceel de schuur te slopen naar een nieuwe, onderscheiden, wooneenheid zo lang zij zich hielden aan de voorwaarden, wat in casu is gebeurd. Het feit dat zij hiervoor op dat moment geen nieuw, onderscheiden huisnummer hebben aangevraagd, kan hen verder ook niet verweten worden. Deze aanvraag is volgens geen enkele wettelijke bepaling aan enige termijn verbonden. Praktisch gezien hebben mijn cliënten dit niet gedaan omdat, tot voor kort, de moeder van de heer Gysbrechts in de andere woning woonde.

Als aanvullend bewijs dient verwezen te worden naar de brief van de hoofdcontroleur BTW, dd. 7 februari 1990, betreffende een plaatsbezoek. Hierin wordt expliciet gesteld dat de uitgevoerde werken niet kunnen beschouwd worden als een omvorming of verbouwing, zij moeten aangemerkt worden als nieuwbouw. Tevens moet het overgebleven gebouw als afzonderlijke woning beschouwd worden. Als gevolg hiervan werd het afgebroken gebouw onderworpen aan een specifiek BTW-tarief. (bijlage 5)

Het moge aldus duidelijk zijn dat de woning, gebouwd bij de vergunning van 15 juli 1989, wel degelijk een afzonderlijke, nieuwe wooneenheid betreft en volgens de regels correct vergund is, en conform deze vergunning is uitgevoerd.

Daarom verzoek ik Uw College bij deze de woning van mijn cliënten, vergund bij het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wommelgem dd. 15 juli 1989 en gelegen op het kadastraal perceel gekend als Sectie B, nr. 218d (deel) als vergund op te nemen in het vergunningenregister van de gemeente.

...

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', definitief vastgesteld op 19 juni 2009.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De verwerende partij weigert op 5 september 2017 een registratiebeslissing aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

Advies

De Keuster & Castelyn Advocaten dd. 5 juli 2017

Argumentatie

Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen, en er uittreksels uit af te leveren.

Het schepencollege dient een beslissing te nemen over het verzoek om het voornoemde gebouw als een aparte woning met een apart huisnummer op te nemen in het vergunningenregister.

Op basis van de analyse van de De Keuster & Castelyn Advocaten dient de vraag om enerzijds een afzonderlijk huisnummer toegewezen te krijgen én anderzijds de opname van de nieuwbouw uit 1989 in het vergunningenregister afgewezen te worden om volgende redenen:

- De bouwvergunning uit 1989 heeft betrekking op het verbouwen van een hoeve tot een woning, dus op één enkele woning. In de vergunningsaanvraag is nergens melding gemaakt van een tweede woning;*
- Bij toepassing van het Mini-decreet kon bovendien geen tweede woning worden vergund;*
- De opdeling van de woning in verschillende wooneenheden is niet mogelijk, gelet op de stedenbouwkundige bestemming als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien wordt geen feitelijke motivering van de opdeling toegevoegd;*
- De BTW-wetgeving heeft een totaal verschillende finaliteit en doet hier niet ter zake.*

Financiële weerslag

Geen

Besluit

Enig artikel

Het verzoek uitgaande van Jongbloed Advocaten voor de heer en mevrouw Gysbrechts - Joos om enerzijds een afzonderlijk huisnummer toe te kennen én anderzijds om de nieuwbouw uit 1989 (kadastraal gekend als perceel 11052_13_0128_G_000_00) als een afzonderlijke woning op te nemen in het vergunningenregister, af te wijzen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

Op de openbare zitting van 4 december 2018 krijgt de raadsman van de tussenkomende partij de gelegenheid om een standpunt in te nemen over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

Op grond van artikel 59/3 van het Procedurebesluit kan een partij die belang kan hebben bij de oplossing van de zaak, maar aan wie het verzoekschrift tot vernietiging niet werd betekend overeenkomstig artikel 19 van het Procedurebesluit, nog tussenkomen op voorwaarde dat dergelijke tussenkomst de procedure niet vertraagt.

Een verzoek tot tussenkomst dat slechts enkele dagen voor de zitting ingediend wordt, is laattijdig en verstoort niet alleen het normale verloop van de rechtspleging, maar brengt ook het tegensprekelijk karakter van het debat in het gedrang.

Uit de toelichtende nota van de tussenkomende partij in een andere zaak, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1718-RvVb-0367, blijkt bovendien dat zij minstens reeds op 11 oktober 2018 op de hoogte was van de bestreden beslissing. Door vervolgens te wachten met haar verzoek tot tussenkomst tot na de oproeping voor de zitting van 4 december 2018, heeft zij bijgevolg de laattijdigheid van haar tussenkomst zelf in de hand gewerkt.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – AMBTSHALVE VRAAG NAAR HET VOORWERP VAN HET BEROEP

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beogen met hun beroep de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij, houdende de weigering tot opname in het vergunningenregister van een woning.

In een eerste middel zetten zij in essentie uiteen dat de bestreden beslissing, door te oordelen dat de stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 1989 niet als voorwerp had het vergunnen van een nieuwe, onderscheiden woning, tot een oordeel komt dat iedere rechtens vereiste feitelijke grondslag ontbeert. Zij menen dat de verwerende partij met de stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 1989 wel degelijk een tweede woning, naast de bestaande bedrijfswoning, heeft vergund.

Ondergeschikt voeren zij in een tweede middel aan dat zelfs indien de stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 1989 slechts de uitbreiding van de bestaande woning tot voorwerp had, deze woning nog steeds in 1990 zonder enige vergunningsplicht kon worden opgesplitst in twee wooneenheden. De verzoekende partijen brengen voldoende bewijzen aan inzake het bestaan van de twee wooneenheden in 1990. Uit rechtspraak van de Raad blijkt duidelijk dat wanneer een partij aantoont dat de opsplitsing van de woning in meerdere wooneenheden dateert van voor 2000, er geen vergunningsplicht was.

2.

Naar aanleiding van de openbare zitting van 4 december 2018 stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen met hun aanvraag voor opname in het vergunningenregister van een woning waarvan de bouw is vergund op 15 juli 1989 en die is opgericht in 1990 op het eerste gezicht niet voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 5.1.3 VCRO en een oneigenlijke toepassing vragen van artikel 5.1.3 VCRO inzake het vermoeden van vergunning. Tevens volgt hieruit de vraag of de Raad bevoegd is inzake een beslissing tot opname in het vergunningenregister zoals door de verzoekende partijen beoogd wordt.

De partijen krijgen de mogelijkheid om over deze ambtshalve vaststelling schriftelijk hun standpunt te geven. Deze zijn als volgt samen te vatten.

2.1

De verzoekende partijen hebben geen aanvullende nota ingediend.

2.2

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen de opname in het vergunningenregister beogen van een constructie waarvan de bouw vergund is bij beslissing van 15 juli 1989. Deze stedenbouwkundige vergunning strekt tot het verbouwen van een hoeve tot woning en werd door de verzoekende partijen uitgevoerd in 1990.

De betreffende constructie is gelegen binnen het gewestplan Antwerpen dat werd gepubliceerd op 5 oktober 1979 en waarvan de eerste inwerkingtreding dateert van 20 oktober 1979.

De verwerende partij stelt vast dat de bouw van de betreffende constructie, waarvan de verzoekende partijen de opname in het vergunningenregister vragen, zich niet situeert tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen. Zij concludeert dan ook dat de Raad niet bevoegd is voor een beslissing tot opname in het vergunningenregister zoals door de verzoekende partijen wordt beoogd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5.1.3 VCRO luidt:

“§ 1. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als « vergund geacht », onverminderd artikel 4.2.14, § 3 en § 4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

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

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

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

§2. Bestaande constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als “vergund geacht”, onverminderd artikel 4.2.14, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als “vergund geacht”.

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

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

Een weigering tot opname als “vergund geacht”, wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

§ 3. De opname of de weigering tot opname van een constructie als « vergund geacht » in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig en met inachtneming van de regelen, vermeld in hoofdstuk VIII van titel IV en het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges. Artikel 14, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is van overeenkomstige toepassing.”

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.”

Luidens artikel 4.8.2 VCRO is de Raad, als administratief rechtscollege, bevoegd om uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van “registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als « vergund geacht » wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt”.

2.

De mogelijkheid die overeenkomstig artikel 5.1.3 VCRO bestaat om een bestaand gebouw te laten opnemen in het vergunningsregister als zijnde “vergund geacht” heeft betrekking op de gebouwen die zijn opgericht voor 22 april 1962 (onweerlegbaar vermoeden) of in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn (weerlegbaar vermoeden)’. Artikel 5.1.3 VCRO is er meer bepaald op gericht om voor een constructie die voor de inwerkingtreding van het gewestplan gebouwd is, de mogelijkheid te bieden om deze als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister, ook al is er voor de bouw ervan geen vergunning verleend of ook al kan de verleende vergunning niet worden teruggevonden in de gemeentelijke registers.

Deze mogelijkheid om een gebouw als “vergund geacht” in het vergunningenregister te laten opnemen dient samen gelezen te worden met de in de rechtspraak ontwikkelde vermoedens van vergunning, enerzijds met betrekking tot functiewijzigingen die werden doorgevoerd voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen op 9 september 1984 en anderzijds met betrekking tot wijzigingen van het aantal woongelegenheden uitgevoerd voor de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° DRO op 1 mei 2000. Dit laatste vermoeden kan enkel worden toegepast in zoverre de opdeling niet gepaard ging met verbouwings- en/of inrichtingswerkzaamheden, aangezien daarvoor overeenkomstig artikel 44, §1 Stedenbouwwet een vergunningsplicht gold en het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar (voor de wijziging van 1996) daarvoor niet in een vrijstelling voorzag.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, wordt inzake het vermoeden van vergunning door de decreetgever 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 decreetgever bevestigt dat de bepalingen inzake het vermoeden van vergunning van artikelen 4.2.14 en 5.1.3 VCRO, samen gelezen moeten worden met het vermoeden van vergunning van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Een functiewijziging waarvan aangetoond wordt dat ze tot stand gekomen is voor de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 of het besluit van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet buiten beschouwing gelaten worden bij de beoordeling of een constructie onder het vermoeden van vergunning valt.

Een gelijkaardige samenlezing kan worden toegepast voor het vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal wooneenheden voor 1 mei 2000, met dien verstande dat dit vermoeden enkel kan worden toegepast in zoverre de opdeling niet gepaard ging met op grond van de Stedenbouwwet vergunningsplichtige verbouwings- en/of inrichtingswerkzaamheden. Voor zover daaraan voldaan is, wordt een wijziging van het aantal wooneenheden buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling of een constructie onder het vermoeden van vergunning valt.

3.

Uit het voorgaande volgt dat de opname in het vergunningenregister op grond van artikel 5.1.3 VCRO open staat voor constructies waarvan (minstens) aangetoond is dat ze gebouwd zijn voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn.

Om als “vergund geacht” in het vergunningenregister te worden opgenomen dienen de verzoekende partijen aan te tonen dat de herbouw van de schuur naar woning minstens dateert van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen op 20 oktober 1979.

Uit het verzoek van de verzoekende partijen, zoals weergegeven onder deel III, blijkt dat zij de verwerende partij vragen om de woning op te nemen in het vergunningenregister omdat zij menen dat er sinds 1989 twee onderscheiden wooneenheden vergund zijn op basis van een stedenbouwkundige vergunning verleend door de verwerende partij op 15 juli 1989. In hun verzoekschrift stellen zij ook dat de herbouw van deze tweede woning, na afbraak van de bestaande schuur, werd uitgevoerd in 1990.

Hieruit volgt dan ook dat de herbouw en oprichting van deze tweede woning werd uitgevoerd na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen. Het tijdstip van de bouw van de constructie sluit dus uit dat voldaan kan worden aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 5.1.3 VCRO.

Anders dan de verzoekende partijen dat zien, staat de opname als “vergund geacht” in het vergunningenregister niet open voor constructies waarvan aangetoond is dat het wijzigen van het aantal wooneenheden dateert van voor de invoering van de vergunningsplicht op 1 mei 2000, maar die na de inwerkingtreding van het gewestplan gebouwd werden.

4.

Uit de aanvraag van de verzoekende partijen blijkt dat zij rechtszekerheid nastreven over de woning die gebouwd is in 1990 en die volgens hen vergund is op 15 juli 1989. Het verzoek van de verzoekende partijen komt in essentie neer op een vraag aan de verwerende partij om de stedenbouwkundige vergunning die verleend is op 15 juli 1989 in die zin te interpreteren dat zij als voorwerp de herbouw van een tweede woning, na afbraak van de bestaande schuur, omvat. Op basis hiervan menen de verzoekende partijen dat deze woning dient te worden opgenomen in het vergunningenregister.

De verzoekende partijen gebruiken in hun verzoek tot opname “als vergund geacht” in het vergunningenregister dan ook een andere betekenis dan wat artikel 5.1.3 VCRO bepaalt. Met “als vergund geacht” doelen de verzoekende partijen namelijk op “als vergund geacht door de stedenbouwkundige vergunning van 15 juli 1989”. Zoals uit het voorgaande blijkt, is het toepassingsgebied van het vermoeden van vergunning binnen de toepassingsvoorwaarden van artikel 5.1.3 VCRO echter beperkt tot bestaande constructies die gebouwd werden voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn.

De Raad stelt dan ook vast dat de verzoekende partijen in hun verzoek tot opname van de tweede woning “als vergund geacht” in het vergunningenregister vertrekken vanuit een verkeerde juridische grondslag en een oneigenlijke toepassing vragen van artikel 5.1.3 VCRO.

5.

Artikel 5.1.3, §3 VCRO bepaalt dat de opname of de weigering tot opname van een constructie als “vergund geacht” in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad.

Luidens artikel 4.8.2 VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als “vergund geacht” wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

De bevoegdheid van de Raad is beperkt tot beslissingen inzake het opnemen of weigeren van een constructie als “vergund geacht” in het vergunningenregister en strekt zich niet uit tot een beslissing inzake de interpretatie van vergunning die verleend is voor de bouw van een constructie na de inwerkingtreding van het gewestplan, zoals in dit geval de vergunning die werd verleend op 15 juli 1989. Dergelijke vergunning is ondertussen definitief en kan niet meer worden aangevochten bij

de Raad. Het decretale vermoeden van vergunning is niet in het leven geroepen om een uitdrukkelijke vergunningsbeslissing, die definitief is geworden, te interpreteren, te verduidelijken of te wijzigen.

6.

Ondergeschikt beroepen de verzoekende partijen zich op een vaststelling door de BTW-administratie, meer bepaald een brief van 7 februari 1990 van een hoofdcontroleur van de BTW, waarin deze na een plaatsbezoek stelt dat de uitgevoerde werken niet als omvorming of verbouwing te beschouwen zijn, maar wel als een nieuwbouw, en dat het overgebleven gebouw als een afzonderlijke woning beschouwd moet worden.

Deze vaststelling doet geen afbreuk aan de onbetwiste vaststelling dat het gebouw is opgericht na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan en kan dus niet tot opname in het vergunningenregister leiden (zoals uiteengezet onder randnummer 3).

7.

Het beroep 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 partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 800 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Gelet op het verwerpen van het beroep, kunnen de verzoekende partijen niet beschouwd worden als de ten gronde in het gelijk gestelde partij. Het verzoek tot toekenning van een rechtsplegingsvergoeding wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 juli 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO