

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0947
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0207/A

Verzoekende partijen 1. de heer **Frank PELGRIMS**
 2. Mevrouw **Leonia GORIS**

vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Elisa FIATA met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van
Hornestraat 51

Verwerende partij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente
HEIST-OP-DEN-BERG

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2016.

De verwerende partij heeft beslist om de constructie bij de woning op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Trommelstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie H, nummer 624e, als tuinhuis op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

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

De kamervoorzitter sluit de debatten en neemt de zaak in beraad.

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 eerste verzoekende partij dient op 2 maart 2016 (datum ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een

registratiebeslissing voor “een constructie” op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Trommelstraat 2. Zij voegt bij haar aanvraagdossier volgende bewijsstukken:

- een bestek van oprichten van chalet van 11 april 1976;
- facturen van 31 juli 1976, 30 augustus 1976 en 31 augustus 1976;
- akte van overlijden bewoner Trommelstraat 2 (dit is de betrokken constructie);
- een luchtfoto van de woning in Trommelstraat 4 en de betrokken constructie.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen neemt op 14 juni 2016 de betrokken constructie als tuinhuis op als “vergund geacht” in het vergunningenregister. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de constructie gelegen Trommelstraat te 2220 Heist-op-den-Berg, kadastraal gekend 2e afdeling, sectie H nr. 624e;

Gelet op art. 4.2.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO);

Overwegende dat bestaande constructies opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij zijn gelegen (Gewestplan Mechelen, 13 oktober 1976), worden geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie;

Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van art. 4.2.14 §1 en §2 van de VCRO voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in het artikel, gedekt;

Overwegende dat het tegenbewijs niet meer kan geleverd worden eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister, Deze regeling geldt niet voor constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote natuur in ontwikkeling en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

Overwegende dat de constructie niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied;

Overwegende dat de constructie gelegen is in een agrarisch gebied volgens het gewestplan;

Overwegende dat volgens de gegevens vermeld op de kadastrale legger de constructie werd opgericht in het jaar 1976;

Overwegende dat op de kadastrale legger als ligging "Trommelstraat +4" en als aard van het perceel "huis" wordt vermeld;

Gelet op volgende bewijsstukken aangeleverd door de aanvrager:

- Een bestek voor het oprichten van een chalet-tuinhuis opgemaakt op 11 april 1976 + verklaring van betaling na uitvoering van de werken op 11 september 1976
- Facturen van 31 juli 1976, 30 augustus 1976 en 31 augustus 1976
- Akte van overlijden van de bewoner van Trommelstraat 2 op 18 juni 1998
- Luchtfoto van de woning Trommelstraat 4 en de betreffende constructie (jaar opname niet gekend)

Overwegende dat het op te richten gebouw in het bestek van 11 april 1976 wordt omschreven als "chalet-tuinhuis" bij de woning Trommelstraat 4, met volgende afmetingen: 7,75 meter x 7,50 meter en volgende indeling: keuken, badkamer, 2 slaapkamers en living;

Overwegende dat in voormeld bestek o.a. volgende vermelding is opgenomen: "water: koud en warm aan te sluiten aan bestaande woning";

Overwegende dat uit de overlijdensakte van de heer Goris Lodewijk blijkt dat hij op het tijdstip van zijn overlijden op 18 juni 1998 gehuisvest was in Trommelstraat 2 te 2220 Heist-op-den-Berg;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 waardoor het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw gelegen in agrarisch gebied vergunningsplichtig werd;

Overwegende dat uit bewijzen van bewoning, afgeleverd door de ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeente Heist-op-den-Berg, blijkt dat het gebouw Trommelstraat 2 bewoond werd door de heer Goris Lodewijk van 11 maart 1993 tot 18 juni 1998 en dat de heer Goris Lodewijk vóór 11 maart 1993 ingeschreven was in de woning Trommelstraat 4;

Overwegende dat op 25 april 2016 aan de aanvrager gevraagd werd om bijkomende, gedateerde bewijsstukken inzake bewoning te bezorgen, zoals o.a. gegevens over water- of elektriciteitsverbruik en/of foto's van het interieur van het gebouw van vóór 17 juli 1984, dit om de bewoning vóór 17 juli 1984 te bewijzen;

Overwegende dat geen bijkomende bewijzen van bewoning werden aangeleverd;

Overwegende dat uit voormelde bewijsstukken blijkt dat:

- Een chalet-tuinhuis van 7,75 meter x 7,50 meter werd opgericht bij de woning Trommelstraat 4
- Het gebouw werd voltooid vóór 13 oktober 1976
- De functie van het tuinhuis op 11 maart 1993 werd gewijzigd naar een woonfunctie, zonder dat daarvoor de vereiste bouwvergunning werd afgeleverd

Overwegende dat uit de huidige luchtfoto blijkt dat er bij het betreffende tuinhuis een aantal bijgebouwen werden opgericht;

Overwegende dat deze bijgebouwen werden opgericht na 13 oktober 1976, zonder dat daarvoor bouwvergunningen werden bekomen;

Overwegende dat geen geldig tegenbewijs gekend is;

Overwegende dat het tuinhuis met afmetingen 7,5 meter x 7,5 meter bij de woning Trommelstraat 4, kan worden opgenomen in het vergunningenregister als "vergund geacht" conform art. 5.1.3 §2 van de VCRO;

Overwegende dat de overige bijgebouwen op het perceel niet kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister als "vergund geacht" conform art. 5.1.3 §2 van de VCRO;
..."

Dit is de bestreden beslissing

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunten van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat het beroep niet is gericht tegen het vermoeden van vergunning "voor de constructie", dat in de bestreden beslissing wordt aanvaard, maar wel is gericht tegen de impliciete weigering om een vermoeden van vergunning "voor de woonfunctie" op te nemen in het vergunningenregister.

Ze stellen dat de bestreden beslissing aan de eerste verzoekende partij is betekend op 17 juni 2016, doch zonder vermelding van de beroepsmogelijkheden, zodat overeenkomstig artikel 35 van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, de beroepstermijn een aanvang neemt vier maanden nadat de betrokkene in kennis werd gesteld van de akte of van de beslissing met individuele strekking.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 2 VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad worden ingesteld binnen een vervaltermijn van 45 dagen, die, wat betreft registratiebeslissingen, ingaat

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

Artikel 5.1.3, §§2 en 3 VCRO bepalen het volgende:

" § 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. Artikel 14, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is van overeenkomstige toepassing."

De bestreden beslissing kan beschouwd worden als een weigeringsbeslissing in de mate dat, zoals de verzoekende partijen stellen, impliciet is beslist om de woonfunctie van de constructie niet op te nemen als "vergund geacht" in het vergunningenregister.

Uit de gegevens van het dossier blijkt niet dat ten aanzien van de constructie die het voorwerp vormt van de bestreden beslissing "reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister".

Uit het voorgaande volgt derhalve dat de bestreden beslissing per beveiligde zending aan de eigenaar diende te worden betekend.

2.

Artikel 35 van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur luidt als volgt:

"Een beslissing of een administratieve handeling met individuele strekking die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, wordt slechts geldig ter kennis gebracht als tevens de beroepsmogelijkheden en de modaliteiten van het beroep worden vermeld. Bij ontstentenis daarvan neemt de termijn voor het indienen van een beroep een aanvang vier maanden nadat de betrokkene in kennis werd gesteld van de akte of van de beslissing met individuele strekking."

Het niet vermelden van de beroepsmogelijkheden bij een kennisgeving van een beslissing met individuele strekking heeft volgens deze bepaling, die een afwijking vormt op de regeling van de beroepstermijnen, tot gevolg dat de termijn voor het indienen van een beroep pas een aanvang neemt vier maanden nadat de betrokkene in kennis werd gesteld van de beslissing.

Uit de gegevens waarover de Raad beschikt blijkt niet dat bij de kennisgeving van de bestreden beslissing bij brief van 16 juni 2016 de beroepsmogelijkheden en de modaliteiten van het beroep werden vermeld, waardoor het beroep van de verzoekende partijen dat is ingesteld op 30 november 2016, tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Uit het dossier blijkt dat de vordering op dit punt regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.2.14, §§1 en 2 en artikel 5.1.3, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Uit de stukkenbundel bijgevoegd bij onderhavig verzoekschrift blijkt duidelijk dat het bijgebouw waarover het college het in de weigeringsbeslissing heeft, functioneerde als woonst en niet als tuinhuis. Het gaat bijgevolg overduidelijk om een chalet die al sinds geruime tijd als woonst dient.

Bovendien zoals uit de feitelijke voorgaanden is gebleken, bevindt deze chalet zich op het perceel gelegen naast het perceel waar het woonhuis zich bevindt en vormt de chalet op onderhavig perceel het hoofdgebouw en geen bijgebouw.

...

Uit art. 4.2.14 § 1 VCRO blijkt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel kan worden aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, voor de toepassing van de codex worden geacht te zijn vergund.

Overeenkomstig de rechtsleer moet een eigenaar wanneer deze zich op het (weerlegbaar) vermoeden van vergunning wenst te beroepen, zowel de datum van oprichting bewijzen als de (niet-gewijzigde) omvang van de constructie. In de mate dat deze twee elementen ontegensprekelijk kunnen worden aangetoond – en niet door een proces-verbaal of bezwaarschrift daterend van ten hoogste vijf jaar na het oprichten van de constructie kunnen worden weerlegd – moet de administratie het vermoeden van vergunning aanvaarden.

*De woning-chalet is opgericht voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen dd. 21 juni 2001 (KB 05-08-1976) waarbinnen zij gelegen is. Dit blijkt uit de getuigenissen van omwonenden die uitdrukkelijk hebben verklaard dat de heer Alfons Goris en mevrouw Helena Galicia samen op de Trommelstraat 2 hebben gewoon sinds 1976, zijnde het adres waar de woning-chalet gelegen is. **(stuk 11)** Er werd bovendien een brandpolis afgesloten bij AXA Belgium nv voor het gebouw gelegen op de Trommelstraat 2 te 2220 Heist-Op-Den-Berg verzekerd voor mevrouw Goris Gaby als eigenaar-niet bewoner sinds medium 1976. Rond diezelfde periode hebben de heer Alfons en mevrouw Galicia Helena voor hun persoonlijke inboedel als permanente bewoners van het gebouw gelegen aan de Trommelstraat 2 ook een brandpolis opgestart. **(stuk 17)**. Uit de elementen zoals hierna op p. 10 van onderhavig verzoekschrift opgesomd die aantonen dat de woning-*

chalet sinds 1977 bewoond is geweest, blijkt dat er sprake is van een niet-gewijzigde omvang van de constructie.

Bovendien blijkt uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat onder “enig rechtens toegelaten bewijsmiddel” in de zin van art. 4.2.14 § 2 VCRO kan worden verstaan: foto’s, kadastrale stukken e.d. die kunnen helpen om het vermoeden van vergunning te staven. Hieruit volgt dat de elementen zoals hierna op p.10 van onderhavig verzoekschrift opgesomd, kunnen dienen als bewijs om het vermoeden van vergunning te staven.

Bijgevolg is het vermoeden van vergunning wel degelijk aangetoond en moet het vermoeden van vergunning van de woning-chalet worden aanvaard.

Uit de rechtsleer blijkt dat in art. 4.2.14 § 1 VCRO niet enkel een vermoeden van vergunning m.b.t. de constructie moet worden gelezen maar ook een praetoriaans vermoeden van vergunning dat betrekking heeft op **de functie van een constructie**. Dit betreft de vergunningplichtige functiewijzigingen die werden doorgevoerd vóór 9 september 1984. Uit de bewijselementen zoals opgesomd op p.10 van onderhavig verzoekschrift blijkt dat de functiewijziging naar een woning-chalet werd doorgevoerd voor 1984. Bijgevolg valt onderhavige functiewijziging onder het praetoriaans vermoeden van vergunning.

Dit werd eveneens bevestigd door de Raad van State met navolgende bewoordingen: “Het vermoeden van vergunning geldt “te alle tijde”. Het voorwerp van het vermoeden van vergunning slaat op de constructie, meer bepaald **zowel de oprichting ervan als de bestemming waarvoor het werd opgericht**”.

In casu aanvaardt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg de functie wonen onterecht niet. De chalet in kwestie is wel degelijk en aantoonbaar opgericht om te worden bewoond en wel van bij het begin van de oprichting.

Uit hogergenoemd arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan worden afgeleid dat er door elementen zoals rekeningen van nutsvoorzieningen, facturen voor onderhoudswerken en dergelijke kan worden aangetoond dat de constructie de woonfunctie heeft behouden. Dit kan afgeleid worden uit navolgende overweging van de Raad:

“In het licht van de lange duur van niet-bewoning, gebrek aan huisnummer en inschrijvingen in het bevolkingsregister, kwam het aan de tussenkomende partij toe door andere elementen zoals rekeningen van nutsvoorzieningen, facturen voor onderhoudswerken en dergelijke, aan te tonen dat het gebouw zijn woonfunctie behouden had.

De chalet is bovendien in casu niet voor een lange duur onbewoond geweest en er is geen gebrek aan huisnummer of gebrek aan inschrijving in het bevolkingsregister.

Meer nog zijn er voldoende elementen die aantonen dat het bijgebouw bij de woning op het perceel te 2220 Heist-Op-Den-Berg, Trommelstraat 2 de woonfunctie heeft behouden.

Navolgende elementen tonen opéénvolgend aan dat de chalet sinds 1977 bewoond werd

- Er werd een bestek opgemaakt met betrekking tot de vereiste werken om het bijgebouw te kunnen laten dienen als woonst. Het bestek omschrijft de omvang van de werken door de afmetingen weer te geven in het algemeen, met betrekking tot de keuken, badkamer, slaapkamers en living. **(stuk 2)**

Uit de bijgevoegde foto's in de stukkenbundel blijkt dat het bijgebouw een woonkamer bevat met twee slaapkamers alsmede een badkamer en een keuken. (stuk 3)

- *Uit de aanwezigheid van elektriciteitsmeters blijkt dat er elektriciteit aanwezig is in het bijgebouw. (stuk 4) Er is bovendien water aanwezig in de chalet. (stuk 5) Foto's geven de slaapkamers weer in de chalet. (stuk 6) Er is bovendien ook een badkamer aanwezig in de chalet. (stuk 7). De chalet heeft verder een stookolietank (stuk 9 en stuk 16).*
- *Uit foto's van familieaangelegenheden in de periode 1977-1980 blijkt dat er toen reeds familiefeesten en verjaardagen plaatsvonden in de chalet. (stuk 10)*
- *De omwonenden uit de Bollostraat 14 zijnde in de omgeving van de chalet hebben uitdrukkelijk verklaard dat Dhr. Alfons Goris en Helena Galicia altijd in de Trommelstraat 2 te Heist-Op-Den-Berg hebben gewoond. (stuk 11)*

Zij deden dit middels navolgende verklaring:

"De zonen Leo en Ludo Dockx van wijlen Alfons Dockx uit de Bollostraat 14 te Heist-Op-den-Berg bevestigen dat Alfons Foris en Helena Galicia altijd in de Trommelstraat 2 te Heist-Op-Den-Berg hebben gewoond. In onze kinderjaren hebben we dan ook veel met hun kleinzonen gespeeld en zijn er dan ook vaak over de vloer geweest. De kleinzonen woonden samen met hun ouders op Trommelstraat 4 te Heist-Op-Den-Berg"

- *Mevrouw Claes Irene is als kind opgegroeid vlakbij de woning van de heer Alfons Goris en mevrouw Helena Galicia die samen op de Trommelstraat 2 woonden sinds 1976. Zij bevestigde bij verklaring van 28 september 2016 dat de heer Alfons Goris en mevrouw Helena Galicia er sindsdien altijd hebben gewoond. (stuk 11)*

Zij verklaarde dit middels navolgende verklaring:

"Als kind ben ik Claes Irene opgegroeid vlakbij de woning van Alfons Goris en Helena Galicia. Ik woon er nu nog steeds samen met mijn man Marc Schelstraete. Alfons en Helena hebben wij gekend als lieve mensen, ze kwamen in de Trommelstraat n. 2 wonen in 1976. Als burens kunnen wij bevestigen dat ze er sindsdien altijd gewoon hebben."

- *Hetzelfde werd bevestigd door Dhr. Claes Julius en zijn zoon wonende op de Bollostraat in de directe omgeving van de chalet middels navolgende verklaring: (stuk 11)*

"Sinds 1954 woon ik Claes Julius al in de Bollostraat n. 12 en heb Alfons en Helena Galicia altijd gekend als goede burens. Vanaf 1976 woonde ze samen in de Trommelstraat n 2. Lange tijd heeft Alfons daar nog alleen gewoond. Ik ging hem soms bezoeken, zeker toen hij wat ouder werd."

- *Ook de familieleden van de heer Alfons Goris en Helena Galicia hebben uitdrukkelijk verklaard dat zij tot aan hun overlijden hebben gewoon in de Trommelstraat 2 te Heist-Op-Den-Berg. (stuk 12)*

Zij deden dit middels navolgende verklaring:

"Hiermee verklaar ik dat mijn ouders, Alfons Goris en Helena Galicia sinds 1976 tot aan hun overlijden gewoon hebben in Trommelstraat 2, Heist-Op-Den-Berg"

- *De wijkagent van de politiezone Heist-Op-Den-Berg heeft op 21 september 2016 uitdrukkelijk verklaard dat de woning gelegen te 2220 Heist-Op-Den-Berg op de*

Trommelstraat 2 bewoond is geweest door het echtpaar GORIS Alfons en GALICIA Helena. (stuk 13)

De wijkagent bevestigde dit middels navolgende verklaring:

“Ondergetekende François Van Den Broeck, gewezen wijagent van de politiezone Heist-Op-Den-Berg, verklaart hiermee te weten dat de woning, gelegen te 2220 Heist-Op-Den-Berg Trommelstraat 2, bewoond is geweest door het echtpaar Goris Alfons en Galicia Helena. De bewoning bestond bij mijn indiensttreding en heeft opgehouden bij het overlijden van Goris Alfons”

- *Huisarts Schreurs Erik heeft op 14 september 2016 verklaard dat hij een huisbezoek deed op de Trommelstraat 2 te 2220 Heist-Op-Den-Berg. (stuk 14)*

De verklaring van de huisarts werd als volg gedaan:

“Geachte collega,:

Betreffende: Goris Lodewijk Man 05/06/1905, Trommelstraat 2, 2220 Heist-Op-Den-Berg, Ik verklaar bij deze dat ik steeds op huisbezoek ben geweest bij patiënt op bovenstaand adres. En dit tot aan zijn overlijden in 1998”

- *Uit de verklaring van pastoor Jef Bats blijkt dat de heer Alfons Goris bewoner was van de chalet met huisnummer 2 (Trommelstraat) tot hij overleed op 18 juni 1998. (stuk 15)*

Dit gebeurde middels navolgende verklaring:

“Op vraag van Tom Pelgrims-Hilda Goris, Trommelstraat 4 Heist-Goor wil ik hierbij bevestigen dat Alfons Goris, weduwnaar van Helena Galicia (overleden in 1980) bewoner was van het chalet met huisnummer Trommelstraat 2 tot hij overleden is op 18 juni 1998”

- *L. Claes Verbeeck heeft op 20 september 2016 verklaard gedurende 25 jaar stookolie te hebben geleverd voor verwarming aan de Trommelstraat 2 te 2220 Heist-Op-Den-Berg (stuk 16)*

Dit middels navolgend verklaring:

“Ik, ondergetekende Claes Leon verklaar reeds gedurende +- 25 jaar stookolie geleverd te hebben voor verwarming op Trommelstraat 2 te Heist-Op-Den-Berg (Goor).”

- *Er werd een brandpolis afgesloten bij AXA Belgium nv voor het gebouw gelegen op de Trommelstraat 2 te 2220 Heist-Op-Den-Berg verzekerd voor mevrouw Goris Gaby als eigenaar-niet bewoner sinds medium 1976. Rond diezelfde periode hebben de heer Alfons en mevrouw Galicia Helena voor hun persoonlijke inboedel als permanente bewoners van het gebouw gelegen aan de Trommelstraat 2 ook een brandpolis opgestart. (stuk 17)*

- *Uit de historiek van de adressen van de gemeente Heist-Op-Den-Berg blijkt dat de heer Goris Lodewijk Alfons heeft gewoond op navolgende adressen: (stuk 18)*
- *11/03/1993 – 2220 Heist-Op-Den-Berg 5235, Trommelstraat 2*
 - *13/09/1976 – 2220 Heist-Op-Den-Berg 5235, Trommelstraat 4*
 - *13/09/1976 – 2220 Heist-Op-Den-Berg 5235 bosweg 1*

- *Uit een bericht van de bevolkingsdienst van 23 januari 1980 blijkt dat er nieuwe straatbenamingen werden doorgevoerd en de huizen werden hernummerd waaronder de Trommelstraat 2 zijnde het adres van de chalet (stuk 19)*

Dit kan immers worden afgeleid uit navolgende bewoordingen:

“Mevrouw, Mijnheer, Betreft: Huisnummering.

Binnen afzienbare tijd wordt overgegaan tot de invoering van de nieuwe straatbenamingen en het henummeren van de huizen. Uw nieuw adres zou alsdan worden: Trommelstraat 2. Gelieve uw eventuele bezwaren of opmerkingen, met betrekking tot het u toegekende huisnummer, persoonlijk binnen de 14 dagen na ontvangst van onderhavig bericht, mede te delen aan de bevolkingsdienst op het gemeentehuis van Heist-Op-Den-Berg. Bij de definitieve toekenning van uw nieuw adres zult u uitgenodigd worden om uw identiteitskaart, uw inschrijvingsbewijs van de auto, enz. te laten aanpassen”

- *Uit verschillende bestelbonnen en facturen blijkt dat er aankopen zijn verricht of diensten werden geleverd door bedrijven die doen aan houthandel, riool, sanitair, water- en regenleiding werken of verkopen en schrijnwerkers. (stuk 21)*
- *Uit het uittreksel van het register van de akten van overlijden blijkt dat de heer Goris Lodewyk Alfons gehuisvest was op de Trommelstraat 2. (stuk 22)*

Dit blijkt uit navolgende bewoordingen:

“Op 18.06.1998 is in onze gemeente overleden: Goris Lodewyk Alfons, gehuisvest te Heist-Op-Den-Berg, Trommelstraat 2, geboren op 05.06.1905 te Booischot (thans Heist-Op-Den-Berg).

Burgerlijke staat van de overledene:

Weduwnaar van Galicia Angelina Clementina Helena, overleden te Lier op zestien maart duizend negenhonderd tachtig.

Zoon van:

Ceulemans Elisabeth en Goris Victor “

- *Uit stuk 25 blijkt dat de heer Van Butsen August heeft verklaard een cheque te hebben ontvangen van de heer Pelgrims als tweede voorschot op de chalet (stuk 23)*
“Ik ondergetekende Van Butsen August verklaart hiermede een cheque van honderd duizend frank ontvangen te hebben als tweede voorschot op chalet van Heer Pelgrims Trommelstraat 2, Heist-Op-Den-Berg op datum van 23 juli 1976.

Ik ondergetekende Van Butsen August verklaart hiermede een cheque van honderd duizend frank ontvangen te hebben als derde voorschot op chalet van Heer Pelgrims Trommelstraat 2, Heist-Op-Den-Berg op datum van 5 september 1976”

Hogergenoemde elementen tonen aan dat het gebouw gelegen aan de Trommelstraat 2 reeds lange tijd gebruikt werd als chalet-woning. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-Op-Den-Berg verklaart bijgevolg onterecht dat het bijgebouw als functie “tuinhuis” kan worden opgenomen in het vergunningsregister als vergund geacht. In eerste instantie heeft het gebouw de functie wonen niet de functie tuinhuis. Bovendien gaat het niet om een bijgebouw maar om het hoofdgebouw op het desbetreffend perceel gelegen aan de Trommelstraat 2.

Het college is verder van oordeel dat er bijgebouwen werden opgericht na 13 oktober 1976 zonder dat er bouwvergunningen werden bekomen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft bevestigd dat indien een constructie die wordt vermoed te zijn vergund, wordt verbouwd zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, dit vermoeden van vergunning niet noodzakelijk komt te vervallen. Het vermoeden gaat enkel teniet indien de constructie dermate zou zijn gewijzigd of aangepast dat de constructie niet meer kan worden beschouwd als bestaand. Bijgevolg kan het gebrek aan bouwvergunningen geen argument vormen om de functie woning-chalet niet op te nemen als vergund geacht.

Gelet op het voorgaande heeft de gemeente Heist-Op-Den-Berg zijn motiveringsplicht geschonden alsmede zijn actieve onderzoeksplicht zoals weergegeven in art. 5.1.3 § 2 VCRO onvoldoende en dus onzorgvuldig uitgevoerd.

Artikel 5.1.3, § 2 VCRO bepaalt wat volgt:

“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’.

*Deze onderzoeksplicht impliceert dat er rekening moet worden gehouden met alle voorliggende bewijsmiddelen. Zo casseerde de Raad van State een arrest van de Raad voor vergunningsbetwistingen waarbij de Raad voor vergunningsbetwistingen ten onrechte geen rekening had gehouden met alle door de betrokkene aangevoerde bewijsmiddelen zoals schriftelijke getuigenissen van de verkoper en een dokter alsmede briefwisseling tussen de gas en elektriciteitsmaatschappij. Bijgevolg moet er ook in onderhavige zaak rekening worden gehouden met de schriftelijke getuigenissen van omwonenden, van de dokter en van de wijkagent die aantonen dat de chalet vergund moet worden geacht als “woning” (**stuk 11, stuk 13 en stuk 14**). Voorts moet er rekening worden gehouden met de verklaring van de stookolieleverancier. (**stuk 16**) De eigenaar kan zich immers beroepen op alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen om zijn vermoeden van vergunning aan te tonen.*

...

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota:

“ ...

Verzoekende partijen wensen nog te wijzen op volgende elementen

Verwerende partij beschikte o b v de haar beschikbare stukken over voldoende informatie teneinde te kunnen afleiden dat er reeds van voor 1984 een woonfunctie aanwezig was in de desbetreffende chalet.

*Er zij hierbij nogmaals verwezen naar de kadastrale legger dd 1 januari 1979 [**stuk 20**] waaruit blijkt dat er toen reeds een "huis" was gevestigd, het geheel der haar overgemaakte bestelbonnen en facturen waaruit duidelijk blijkt dat in 1976 een woning werd opgericht en geen tuinhuis (o a facturen van de badkamer met douche, wc, lavabo's, van de plinten en de vloeren, van de isolatiematerialen, etc) [**stuk 21**] In het bestreden besluit verwijst verwerende partij reeds zelf naar een bestek van 11 april 1976 [**stuk 2**] waaruit ze zelf afleidt dat in de in 1976 opgerichte chalet een keuken, een badkamer, 2 slaapkamers en een living zou worden geïnstalleerd.*

*Enkel en alleen omdat uit de bewijzen van bewoning (historiek van de adressen [**stuk 19**] blijkt dat er pas sinds 1993 iemand officieel stond ingeschreven, en dus tevens abstractie makende van voormelde stukken, weigert verwerende partij de woonfunctie te aanvaarden Voormelde historiek is evenwel niet accuraat Uit [**stuk 24**] blijkt immers dat pas sinds 1980 de chalet, omschreven als "huis", huisnummer 2 draagt Voorheen konden de eerste*

bewoners de heer Alfons Goris en mevrouw Helena Gahcia dus onmogelijk op nr 2 ingeschreven staan Dat huisnummer bestond niet De heer Goris heeft één en ander in 1993 in regel gebracht, mevrouw Garcia heeft dat nooit kunnen doen aangezien ze reeds in 1980 overleed [stuk 25] Wat [stuk 24] betreft dient trouwens te worden gewezen op het feit dat verweerder de bewoners van Trommelstraat nr. 2 zeer duidelijk aanschrijft als bewoners van een woning, niet louter als eigenaar van een tuinhuis.

Verwerende partij had dus zelf veel actiever kunnen en moeten op zoek gaan naar informatie, minstens had ze uit voormelde haar beschikbare stukken in alle redelijkheid kunnen en moeten afleiden dat er reeds van voor 1984 een woonfunctie aanwezig was in de desbetreffende chalet.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat uit de stukken die ze voorleggen duidelijk blijkt dat de constructie die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing dienst deed als woning en niet als tuinhuis.

2.

Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

"§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§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 door 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 §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".

Artikel 5.1.3, §§ 1 en 2 VCRO bepalen het volgende:

"§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.”

Uit deze bepalingen volgt dat:

- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” vóór 22 april 1962 tot gevolg heeft dat deze constructie “ten allen tijde geacht (wordt) te zijn vergund”;
- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij is gelegen, tot gevolg heeft dat ze geacht wordt 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;
- indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 §1 en §2, eerste lid VCRO, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

Met andere woorden vormt het bewijs van het “gebouwd” zijn van een constructie vóór 22 april 1962 een onweerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, en, het bewijs van het “gebouwd zijn” van een constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is, een weerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, dat weliswaar slechts weerlegbaar is door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Bij het toepassen van deze bepalingen dient er derhalve een onderscheid gemaakt te worden tussen (1) het voorhanden zijn van het bewijs dat een bepaalde constructie voor een bepaalde datum werd gebouwd en (2) het vermoeden van het vergund karakter dat daaruit voortvloeit. Het “tegenbewijs” waarvan sprake in de aangehaalde bepalingen heeft enkel betrekking op het vermoeden van het vergund karakter. Met een “tegenbewijs” kan het vermoeden van vergunning worden tegengesproken, maar het vermoeden van vergunning zelf veronderstelt dat er bewijs voorhanden is dat de betrokken constructie is opgericht vóór een bepaalde datum.

3.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de hiervoor aangehaalde bepalingen nog het volgende toegelicht (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 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.”

Artikel 4.2.14 VCRO, zoals toegelicht in de voorbereidende werken, dient derhalve toegepast te worden rekening houdend met de regelgeving inzake functiewijzigingen, waaruit volgt dat met een gebruikswijziging van vóór de inwerkingtreding van de besluiten van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 en 14 april 2000, geen rekening kan worden gehouden bij de beoordeling of een “bestaande constructie” kan beschouwd worden als vergund geacht.

4.

In de onderliggende zaak is er geen betwisting over het vergund zijn van het gebouw als “constructie”, doch wel over het feit of het gebouw als woning kan opgenomen worden in het vergunningsregister als vergund geacht.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 waardoor het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw gelegen in agrarisch gebied vergunningsplichtig werd. Ze overweegt vervolgens dat uit bewijzen van bewoning zoals die blijken uit de informatie van de ambtenaar van de burgerlijke stand, blijkt dat er in het gebouw bewoning was van 11 maart 1993 tot 18 juni 1998 en stelt dat de aanvrager werd verzocht om bijkomende stukken van bewoning te bezorgen van vóór 17 juli 1984, doch dat hier niet werd op ingegaan.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden dat deze overwegingen en de daaruit volgende beslissing om de betrokken constructie als tuinhuis en niet als woning als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister, onwettig zijn wegens strijdigheid met de formele motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel op grond van stukken die zij thans voorleggen, maar hebben nagelaten voor te leggen aan de verwerende partij die daar nochtans uitdrukkelijk heeft om verzocht.

De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de verwerende partij zijn actieve onderzoeksplicht niet heeft nagekomen. Integendeel blijkt dat de verwerende partij zich heeft gesteund op stukken waarover zij kon beschikken als openbaar bestuur en verder navraag heeft gedaan bij de aanvrager en heeft verzocht om bijkomende stukken te bezorgen die bewoning vóór 17 juli 1984 konden bewijzen.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen geen schending aantonen van de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het enig middel 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 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ