

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0215  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0664/A/0654

Verzoekende partij	de heer <b>Rodolphe DE LIMBURG STIRUM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gaetane PELSMAEKERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3020 Herent, Arnoudt Rulenslaan 19
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>OVERIJSE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Edgar BOYDENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1560 Hoeilaart, Karel Coppensstraat 13

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2015.

De verwerende partij heeft beslist om de woning op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Notelarenstraat 53, met als kadastrale omschrijving sectie C, nr. 878F, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Hans-Kristof CAREME *loco* advocaat Gaetane PELSMAEKERS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Katleen LIBENS *loco* advocaat Edgar BOYDENS 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.

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 8 maart 2015 bij de verwerende partij een aanvraag in tot opname van haar woning in het vergunningenregister, voor een perceel gelegen te 3090 Overijse, Notelarenstraat 53, met als kadastrale omschrijving sectie C, nr. 878F.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in agrarisch gebied.

De verwerende partij weigert op 2 juni 2015 de registratiebeslissing. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### *Feiten*

*De heer de Limburg Stirum is eigenaar van het gebouwtje Notelarenstraat 53.*

*Op 19 augustus 1963 werd een bouwvergunning afgeleverd voor het oprichten van een clubhuisje bij een school. De bouwvergunning werd afgeleverd ten voorlopige titel van 3 jaar.*

*Het eigendom is, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in agrarisch gebied.*

*Op 5 februari 2008 werd door ons bestuur aan de heer de Limburg Stirum gemeld dat het gebouw niet dienstig kan zijn als woning en er geen personen mogen worden ingeschreven. De heer de Limburg Stirum verzoekt ons om het gebouw als woning op te nemen in het vergunningenregister.*

#### *Besluit*

#### *Na beraadslaging*

#### *Enig artikel*

*Het college van burgemeester en schepenen treedt het standpunt bij, meegedeeld aan de heer de Limburg Stirum in ons schrijven van 5 februari 2008. Het pand kan niet als woning worden opgenomen in het vergunningeregister.*

#### *Bijlage*

*Bouwvergunning van 19 augustus 1963.pdf, schrijven van 8 maart van de Limburg Stirum.pdf*

*Gedaan in zitting van het college van burgemeester en schepenen: 2 juni 2015.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft hierna een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het slopen van het bestaande gebouw en het bouwen van een nieuwe woning. Deze vergunning werd geweigerd door de verwerende partij. De verzoekende partij heeft beroep aangetekend bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant maar dit beroep werd afgewezen en de vergunning werd geweigerd. Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij een beroep aangetekend bij de Raad. Dit dossier is gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0153/A.

### 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**

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.1.1, 16° en 4.2.14, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In de bestreden beslissing ontbreekt het volgens de verzoekende partij aan uitdrukkelijke motieven die haar in de gelegenheid stellen om de redenen te vernemen waarom de woning niet kan worden opgenomen in het vergunningenregister. Er wordt enkel verwezen naar het schrijven van 5 februari 2008 met betrekking tot de aanvraag tot inschrijving in het bevolkingsregister.

Er is volgens de verzoekende partij geen antwoord gegeven op haar argumenten, hoewel deze zeer uitvoerig en gedocumenteerd waren.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij artikel 4.2.14, §2 VCRO schendt door te vereisen dat een stedenbouwkundige vergunning zou moeten voorhanden zijn opdat de woning in de toekomst in het vergunningenregister zou kunnen worden opgenomen.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie van haar aanvraag tot opname in het vergunningenregister en stelt dat de verwerende partij hier geheel aan voorbijgaat. In die aanvraag tot opname in het vergunningenregister verwijst de verzoekende partij naar de definitie van woning in de Vlaamse Wooncode. De verzoekende partij meent dat een tweede verblijf van een gezin ook dient om dit gezin te huisvesten, zodat dit ook een woning betreft. Een “al dan niet gemeubileerde kamer” kan dan ook een “woongelegenheid” zijn die “hoofdzakelijk bestemd (is) voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande”. Ook een studentenkamer, waarbij de student niet gedomicilieerd is, is volgens de verzoekende partij een woongelegenheid. Ook niet-permanente verblijfplaatsen zijn woongelegenheden. De woning van de verzoekende partij moet dus ook als woning in de zin van de Wooncode en de VCRO worden beschouwd. Er was volgens de verzoekende partij zelfs sprake van een permanente verblijfplaats, zoals voldoende blijkt uit de voorgelegde verklaringen van de voormalige burgemeester en anderen.

Volgens de verzoekende partij kan men bezwaarlijk zonder decretale basis een niet permanent bewoonde woning wel als “woning” beschouwen voor het ene deel van de VCRO en niet als “woning” behandelen in een ander deel van de VCRO (bijvoorbeeld inzake het vermoeden van vergunning). Een tweede verblijf is een woning, zodat ze in aanmerking kan komen voor een vergunning voor een verbouwing en uitbreiding.

De verzoekende partij besluit dat de woonfunctie van het gebouw geacht moet worden vergund te zijn, aangezien het bewijs van bewoning voorafgaand aan de datum van 9 september 1984 wordt geleverd, zelfs indien niet zou vaststaan dat er voorafgaand aan die datum personen op dat adres in het bevolkingsregister zouden ingeschreven zijn.

Het college van burgemeester en schepenen heeft volgens de verzoekende partij nagelaten om de aanvraag te onderzoeken en heeft zich beperkt tot de loutere verwijzing naar de inhoud van haar schrijven van 5 februari 2008, zonder rekening te houden met de wettelijke context die

sindsdien veranderd is. Het gebrek aan een deugdelijk onderzoek houdt volgens de verzoekende partij ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het in de bestreden beslissing vermelde schrijven van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2008 stelt dat op 19 augustus 1963 een vergunning was afgeleverd voor het oprichten van een clubhuis en dat deze stedenbouwkundige vergunning maar drie jaar geldig was. Deze beslissing stelde ook dat als de verzoekende partij niet over een geldige vergunning beschikt, het gebouw ook niet dienstig kan zijn als woning en dat er geen personen mogen worden geadresseerd. De verwerende partij stelt dat een motivering door verwijzing als een afdoende motivering moet worden beschouwd. Het schrijven van 5 februari 2008 is gekend door de verzoekende partij en dit schrijven werd rechtstreeks geadresseerd aan de consoorten de Limburg Stirum. De bestreden beslissing geeft ook duidelijk aan dat zij het standpunt uit het schrijven van 5 februari 2008 "bijtreedt".

Het schrijven van 5 februari 2008 is ook voldoende duidelijk: de vergunning voor het clubhuis van 1963 was slechts voor drie jaar geldig en is dus reeds geruime tijd vervallen. Het gebouw werd nooit als woning vergund en de aanvrager beschikt niet over een stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw. Aan de hand van deze duidelijke, precieze en volledige motivering is het duidelijk waarom het gebouw niet als woning in het vergunningenregister kan worden opgenomen.

De verwerende partij dient niet alle aangevoerde argumenten te beantwoorden. De bestreden beslissing beantwoordt wel degelijk het argument van de verzoekende partij dat het gebouw een woning zou uitmaken. De verwerende partij stelt dat het gebouw niet als woning kan worden beschouwd omdat het onvergund is en krachtens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen is.

Hierdoor is op ondubbelzinnige wijze aangegeven waarom de vraag tot opname in het vergunningenregister niet kan ingewilligd worden: het gebouw is niet vergund en daarenboven niet als woning vergund.

Verder stelt de verwerende partij dat het tweede onderdeel van het enig middel niet duidelijk is, omdat nergens wordt weergegeven op welke wijze de bestreden beslissing artikel 4.1.1, 16° VCRO zou miskennen, noch wat het verband is tussen de beweerde schending van artikel 4.1.1, 16° VCRO en de aangevoerde schending van artikel 4.2.14, §2 VCRO.

Artikel 4.2.14, §2 VCRO is niet van toepassing op een aanvraag tot opname van een pand in het vergunningenregister. Het vermoeden van vergunning vindt wat betreft de opname in het vergunningenregister zijn eigen grondslag in artikel 5.3.1, §2 VCRO. Hiervan voert de verzoekende partij geen schending van aan. Dit onderdeel moet worden afgewezen op grond van de *exceptio obscuri libelli*.

In ondergeschikte orde stelt de verwerende partij dat, gelet op het feit dat er uitsluitend een tijdelijke vergunning afgeleverd blijkt te zijn voor het oprichten van een clubhuis en het feit dat het in agrarisch gebied gelegen is, er niet kan worden aangenomen dat het gebouw als woning vergund geacht moet worden. De weigering tot opname kan dus geen schending uitmaken van het vermoeden van vergunning, noch van de decretale definitie van woning.

Het clubhuis kan in elk geval niet vergund worden geacht omdat er na 1984 een onvergunde functiewijziging heeft plaatsgevonden. Dergelijke functiewijzigingen worden niet gedekt door het vermoeden van vergunning. Het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw in agrarisch gebied is sinds het besluit van 17 juli 1984 vergunningsplichtig gemaakt. Na de inwerkingtreding werd *in*

*casu* een onvergunde gebruikswijziging doorgevoerd: uit de uittreksels van het bevolkingsregister blijkt dat pas sinds 1990 personen in het gebouw gedomicilieerd waren.

Het argument van de verzoekende partij dat het clubhuis reeds voor de inwerkingtreding van 17 juli 1984 de hoofdbestemming wonen heeft gehad, omdat er onder meer twee personen in het clubhuis gewoond zouden hebben, kan niet worden gevolgd. Het bewijs van het verblijf van deze personen blijkt niet uit enige inschrijving in het bevolkingsregister. De personen behoorden tot het personeel van de club, zodat niet blijkt dat het clubhuis in de periode tussen 1972 en 1978 de hoofdfunctie “wonen” had. Het verblijf zou even goed een recreatieve functie hebben gehad. De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat het gebouw voor 1984 een woonfunctie had.

Uit de stukken van de verzoekende partij blijkt volgens de verwerende partij dat het gebouw rond november 1990 de hoofdbestemming “wonen” heeft gekregen. Deze onvergunde functiewijziging kan niet worden gedekt door het vermoeden van vergunning. Daarom kan het clubhuis niet als “woning” opgenomen worden in het vergunningenregister.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de beslissing van 5 februari 2008 geen betrekking heeft op enige aanvraag tot inschrijving van een gebouw in het vergunningenregister maar wel op een aanvraag tot inschrijving in het bevolkingsregister. Er kan niet worden ingezien hoe een beslissing houdende weigering tot inschrijving van een persoon in het bevolkingsregister toegepast kan worden op een aanvraag tot inschrijving van een gebouw in het vergunningenregister.

De verwerende partij kan niet ontkrachten dat zij in geen enkel opzicht de argumenten van de verzoekende partij heeft beantwoord. Het louter motief van de afwezigheid van een vergunning kan niet volstaan, zonder uitdrukkelijk en afdoende te motiveren waarom het vermoeden van vergunning niet zou gelden.

In het verzoekschrift wordt volgens de verzoekende partij wel degelijk duidelijk vermeld op welke wijze artikel 4.1.1, 16° VCRO wordt geschonden, meer bepaald omdat aan de wettelijke definitie van woning wordt voorbijgegaan.

Het verband tussen de schending van artikel 4.1.1, 16° VCRO en 4.2.14, §2 VCRO blijkt eveneens voldoende uit het verzoekschrift, met name doordat het vermoeden van vergunning ook wordt miskend voor wat betreft de woonfunctie van het gebouw waarvan de inschrijving in het vergunningenregister wordt gevraagd. De verwerende partij stelt de zaken immers voor alsof het gebouw geen vergunde woning zou zijn, geheel in strijd met de bewijsmiddelen die de verzoekende partij ter zake heeft bijgebracht en in strijd met de wettelijke definitie van een woning in artikel 4.1.1, 16° VCRO.

De verwerende partij verweert zich dat er niet voldoende bewijzen zijn, terwijl het net de bewijsstukken zijn van de verzoekende partij die de verwerende partij niet heeft beoordeeld.

Thans voor het eerst in de antwoordnota wordt door de verwerende partij beweerd dat de verzoekende partij of diens rechtsvoorgangers handelingen zouden hebben gesteld aan het gebouw door een onvergunde functiewijziging door te voeren in 1990.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij gist over de functie waar zij stelt dat het verblijf “even goed een recreatieve functie (zou) hebben gehad”, om vervolgens te beweren dat de verzoekende partij de woonfunctie niet zou bewijzen. De verwerende partij miskent hierdoor de

authentieke bewijskracht van het attest van de burgemeester van 26 april 1983. Hieruit blijkt dat de woonfunctie dateert van voor 9 september 1984 en dat gedurende voldoende lange tijd. Een inschrijving in het bevolkingsregister is volgens de verzoekende partij niet vereist om de functie als woning te staven.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.2.14 VCRO schendt en de argumenten die in de aanvraag werden aangevoerd op geen enkele wijze beoordeelt. Het volstaat volgens de verzoekende partij niet om te verwijzen naar het schrijven van 5 februari 2008 in verband met een aanvraag tot inschrijving in het bevolkingsregister.

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".*

Uit deze bepaling volgt dat bestaande constructies die gebouwd zijn vóór 22 april 1962, hetzij na deze datum maar vóór de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, genieten van het vermoeden van vergunning, en dat dit vermoeden enkel in bepaalde mate weerlegbaar is voor bestaande constructies gebouwd na 22 april 1962.

3.

Artikel 5.1.3, §2 VCRO luidt als volgt:

*"...*

*§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.*

*...*

De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar zij een *exceptio obscuri libelli* inroept inzake de aangevoerde schending van artikel 4.2.14, §2 VCRO. Het is duidelijk dat het middel betrekking heeft op het al dan niet “vergund geacht” zijn van een constructie en de motivering die in de bestreden beslissing hieromtrent wordt gegeven. Bovendien verwijst artikel 5.1.3, §2 VCRO, dat handelt over de opname van constructies als “vergund geacht” in het vergunningenregister, uitdrukkelijk naar artikel 4.2.14 VCRO. Het blijkt ook afdoende uit de antwoordnota dat de verwerende partij het middel correct begrepen heeft.

4.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt inzake het vermoeden van vergunning onder meer 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 bepalingen inzake het vermoeden van vergunning van artikelen 4.2.14 en 5.1.3 VCRO, samen gelezen moeten worden met deze over de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, werd opgeheven bij 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. De inhoud ervan werd overgenomen in artikel 192bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en is thans opgenomen in het huidige artikel 7.5.1 VCRO, dat luidt als volgt:

*“Tot op de dag waarop de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984, worden eveneens de hierna vermelde gebruikswijzigingen geacht vergunningsplichtig te zijn vanwege de belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving:*

*...*

*3° wanneer de hoofdfunctie van een vergund gebouw gewijzigd wordt, wanneer het gaat om een gebouw, gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied, en het nieuwe gebruik is niet agrarisch;*

*...”*

Uit deze bepalingen volgt dat sinds 9 september 1984 in agrarisch gebied een vergunning vereist is voor een gebruikswijziging van een vergund gebouw naar een nieuw gebruik dat bestaat uit een ander dan een agrarisch gebruik.

## 5.

Een belanghebbende die zich op het vermoeden van vergunning van artikel 4.2.14, §2 VCRO beroept of een opname in het vergunningenregister vraagt in de zin van artikel 5.1.3, §2 VCRO, moet ‘door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel’ aantonen dat de constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze is gelegen, gebouwd werd, en in het geval van een functiewijziging in de zin van in artikel 7.5.1 VCRO, dat deze functiewijziging heeft plaatsgevonden vóór 9 september 1984.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dat met een aanspraak op het vermoeden van vergunning wordt geconfronteerd, moet van zijn kant het hem voorgelegde bewijsmateriaal zorgvuldig beoordelen. Uit de motieven van de beslissing moet blijken waarom het vergunningverlenende bestuursorgaan de voorgelegde stukken al dan niet bewijskrachtig (genoeg) vindt.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om aan de hand van het voorgelegde bewijsmateriaal vast te stellen of het pand waarvan de opname in het vergunningsregister gevraagd wordt, gedekt wordt door het vermoeden van vergunning. De Raad kan, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, enkel nagaan of de verwerende partij de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De motiveringsplicht reikt niet zover dat zij een



vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, verplicht tot het punt per punt beantwoorden van de argumenten van de aanvrager. Het volstaat dat het bestuursorgaan in zijn beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verweren.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

6.

De verzoekende partij houdt voor dat de woonfunctie reeds bestond voor 9 september 1984 en verwijst naar getuigenverklaringen en de argumentatie die ze bij haar aanvraag heeft gevoegd.

De bestreden beslissing bevat, zoals blijkt uit de overwegingen aangehaald onder de feitenuiteenzetting, geen enkele beoordeling van de argumentatie en de bijlagen die de verzoekende partij had gevoegd bij haar verzoek tot opname van de constructie als “vergund geachte” woning in het vergunningenregister.

De verwerende partij beperkt zich tot de verwijzing naar de bouwvergunning van 19 augustus 1963, afgeleverd voor drie jaar, de ligging in agrarisch gebied en het schrijven van de verwerende partij van 5 februari 2008 waarin wordt gemeld dat het gebouw “niet dienstig kan zijn als woning en er geen personen mogen worden ingeschreven”.

Een motivering door verwijzing kan alleen indien de beslissing, waarnaar wordt verwezen, opgenomen wordt in, of toegevoegd wordt aan de bestreden beslissing, zodat de verzoekende partij kan onderzoeken welke motieven de verwerende partij zich precies eigen heeft gemaakt om haar beslissing te nemen. Anderzijds moet de beslissing, die wordt bijgetreden, en die derhalve de redenen bevat om te besluiten tot de weigering van opname in het vergunningenregister, op zichzelf afdoende gemotiveerd zijn.

De verzoekende partij betwist niet dat zij kennis heeft van de beslissing van 5 februari 2008. Deze brief wordt door de verzoekende partij als stuk bij het verzoekschrift gevoegd.

In de beslissing van 5 februari 2008 wordt het volgende vastgesteld:

“ ...

*Naar aanleiding van een vraag tot inschrijving in het gemeentelijke bevolkingsregister werd een onderzoek verricht naar de vergunningstoestand van het gebouw gekadastreerd sectie C nr. 878 f en gelegen langs de Notelarenstraat 53.*

*Volgens de gegevens in ons bezit werd op 19 augustus 1963 door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van een clubhuis. Deze stedenbouwkundige vergunning was maar voor drie jaar geldig.*

*Indien u in het bezit bent van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een woning op vermeld terrein zijn wij zo vrij u te verzoeken ons hiervan een afschrift te bezorgen. Beschikt u over geen geldige vergunning kan het gebouw ook niet dienstig zijn als woning en mogen er geen personen worden geadresseerd.*

...”

Deze beslissing van 5 februari 2008 betreft een weigering om een persoon in te schrijven in het gemeentelijke bevolkingsregister en geen beoordeling van het bestaande gebruik van de constructie als woning. Bovendien wordt in de motivering van deze beslissing enkel gesteld dat het gebouw niet als woning is vergund en dat de stedenbouwkundige vergunning voor het clubhuis maar voor drie jaar geldig was.

Er valt niet in te zien hoe een loutere verwijzing in de bestreden beslissing naar de beslissing van 5 februari 2008 over een vraag tot inschrijving in het gemeentelijke bevolkingsregister een afdoende antwoord biedt op de argumenten aangebracht door de verzoekende partij in haar aanvraag tot opname in het vergunningenregister van 8 maart 2015. De verzoekende partij heeft in haar aanvraag immers gesteld dat het gebouw wel degelijk de functie woning had sedert 1972. De verzoekende partij brengt verschillende stukken aan waaruit deze woonfunctie zou blijken.

Het loutere feit dat de vergunning voor het clubhuis bepaalde dat de vergunning maar drie jaar geldig was, is niet afdoende als weigering voor opname van het gebouw in het vergunningenregister. Ook het feit dat het gebouw zich in agrarisch gebied bevindt of dat er geen andere stedenbouwkundige vergunning voorhanden is, kan op zich niet volstaan om te besluiten tot de weigering van de opname van het gebouw in het vergunningenregister. De verwerende partij lijkt niet te betwisten dat de constructie is gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze is gelegen.

De verwerende partij geeft geen afdoende antwoord op de bewering van de verzoekende partij dat ook de woonfunctie reeds aanwezig was voor 9 september 1984 en de bijlagen die de verzoekende partij daartoe had gevoegd bij haar aanvraag tot opname in het vergunningenregister.

7.

De verwerende partij gaat in haar antwoordnota uitvoerig in op de door de verzoekende partij bijgebrachte bewijsstukken, doch deze motivering is niet terug te vinden in de bestreden beslissing.

De motivering moet in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn, niet in een antwoordnota. Een gebrekkige motivering kan niet in een procedurestuk worden aangevuld.

8.

Het bovenstaande volstaat om tot de vernietiging van de bestreden beslissing te besluiten.

Het onderdeel van het middel waarin de schending wordt ingeroepen van artikel 4.1.1, 16° VCRO wordt niet onderzocht, omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

9.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2015, waarbij de verwerende partij beslist om een woning, gelegen te 3090 Overijse, Notelarenstraat 53 met als kadastrale omschrijving sectie C, nr. 878F niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
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 7 november 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Eline GELDERS

Karin DE ROO