

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 20 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1320
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0778-A**

Verzoekende partij	mevrouw Els DESMET vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Sarah JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B 101

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2018.

De verwerende partij heeft beslist het gebouw met kantoren op de gelijkvloerse verdieping, één woongelegenheden op de eerste verdieping en één woongelegenheden op de tweede verdieping op het perceel gelegen te 2811 Mechelen, Leest -Dorp 20-22, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 464 Y, gedeeltelijk als “vergund geacht” in het vergunningenregister op te nemen en gedeeltelijk te weigeren als “vergund geacht” in het vergunningenregister op te nemen.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

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

Advocaat Sophie DE MAEIJER *loco* advocaat Kris LENS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Sarah JACOBS voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 28 november 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor “een gebouw met kantoren op de gelijkvloerse verdieping, één woongelegenheden op de eerste verdieping en één woongelegenheden op de tweede verdieping” op het perceel gelegen te 2811 Mechelen, Leest-Dorp 20-22.

2.

De aanvraag heeft de volgende (samengevatte) voorgeschiedenis:

Op 10 februari 1978 wordt een vergunning geweigerd voor de bouw van een bureel met appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing.

Op 26 februari 1979 wordt een vergunning verleend voor de bouw van een woning en garage na afbraak van de bestaande bebouwing.

Op 10 februari 2004 wordt een vergunning geweigerd voor de afbraak en de bouw van twee appartementen.

Op 16 augustus 2006 wordt een vergunning verleend voor het verbouwen (vernieuwbouw) van het bankkantoor.

3.

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

Het perceel is tevens gelegen nabij het beschermd monument Sint-Niklaaskerk.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De verwerende partij beslist:

“ ...

Argumentatie

Het betreft een schriftelijke vraag tot opname van een gebouw met kantoren op de gelijkvloerse verdieping, één woongelegenheden op de eerste verdieping en één woongelegenheden op de zolderverdieping als “vergund geacht” in het vergunningenregister overeenkomstig artikel 5.1.3., §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uit de artikelen 4.2.14. en 5.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgt dat de aanvrager met alle mogelijke bewijsmiddelen mag aantonen dat de constructie werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen het gelegen is. Het door de aanvrager geleverde bewijs kan enkel worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie. Tegenover de vrijheid van bewijsmiddelen waarover de aanvrager beschikt, staat dat deze bewijzen moeten beoordeeld worden op hun bewijswaarde. De aanvrager moet op een voldoende overtuigende wijze aantonen dat de betrokken bestaande constructie gebouwd werd in de

periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Het gewestplan Mechelen, waarin de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is, is in werking getreden op 13 oktober 1976.

De niet-constructieve handeling waarbij het aantal woonegelegenheden wordt gewijzigd is slechts sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig, maar de constructieve handeling die nodig is om het aantal woonegelegenheden te wijzigen is steeds vergunningsplichtig geweest overeenkomstig artikel 44, eerste lid van de Stedenbouwwet van 22 april 1962. Artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 bepaalde dat niemand zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning mocht overgaan tot het verbouwen van een bestaande woning. In artikel 44, §2 werd gesteld dat er een lijst kan worden opgemaakt van werken en handelingen waarvoor wegens hun geringe omvang geen vergunning vereist was. Middels Koninklijk Besluit van 16 december 1971 (B.S. 19 januari 1972) werd deze lijst voor een eerste keer opgesteld. Artikel 2 van dit besluit voorzag niet in een vrijstelling voor het uitvoeren van inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw zoals het plaatsen van een nieuwe badkamer, keuken, ...

Artikel 3 van vermeld besluit voorziet bijkomend in een vrijstelling van advies van de gemachtigde ambtenaar, maar blijven onderworpen aan de door artikel 44 van de wet voorgeschreven vergunning:

‘[...] de verbouwingswerken binnen in het gebouw of de werken voor geschiktmaking van de lokalen (met inbegrip van de overeenkomstige uitrusting met sanitaire, elektrische, verwarmings- en verluchttingsinstallaties) voor zover ze noch de oplossing van een eigenlijk constructievraagstuk, noch de wijziging van het volume, noch het architectonisch karakter van het gebouw vergt. [...]’

Het initieel besluit van 16 december 1971 voorzag met andere woorden niet in een vrijstelling van vergunningsplicht voor het plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings- of andere toestellen, noch voor de geschiktmaking van dergelijke lokalen of voor het verbouwen van een woning.

Het voorgaande impliceert dat er sedert de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet een vergunning vereist was voor het verbouwen van een woning en voor de geschiktmaking van lokalen en het plaatsen van sanitaire en andere installaties. Voor deze handelingen kan wel het vermoeden van vergunning overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO worden ingeroepen. De aanvrager dient dan op een voldoende wijze te bewijzen dat het creëren van de appartementen gebeurde in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen, zijnde 13 oktober 1976.

De aanvrager voegt de volgende stukken toe aan zijn aanvraag:

- 1. Een notariële akte van 20 november 1976 van de verkoop van een handelshuis met grond en aanhorigheden door de Kerkfabriek van de Heilige Nicolaus aan het echtpaar de Smet – Plaskie.*
- 2. Een afschrift van een stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979 voor “bouwen woning en garage na afbraak bestaande”.*
- 3. Een notariële akte van 6 juni 1979.*
- 4. Een notariële schenkingsakte van 20 februari 1998 waarbij het echtpaar De Smet – Plaskie een appartementsgebouw met een kantoor op het gelijkvloers, een provisiekelder*

en een woongelegenheid op de eerste verdieping met adres Leest-Dorp 22, evenals een perceel grond waarop een garage staat, schenkt aan mevrouw Elisabeth De Smet.

5. Een notariële akte van 21 april 1998 waarbij het vruchtgebruik van het gebouw wordt gevestigd.

6. Een e-mail van 5 augustus 2016 van de bouwdienst van de stad Mechelen waarin verklaard wordt dat de woongelegenheid in de dakverdieping niet vergund is.

7. Een kopie van stedenbouwkundige plannen van de bestaande toestand van de gelijkvloerse verdieping, de eerste verdieping en de zolderverdieping.

8. Het aanvraagformulier tot opname in het vergunningenregister van een gebouw met kantoren op de gelijkvloerse verdieping, één woongelegenheid op de eerste verdieping en één woongelegenheid op de zolderverdieping.

Op 26 februari 1979 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bureau (burelen), een appartement en garage na afbraak van de bestaande bebouwing (1978/0862). Uit de stedenbouwkundige plannen die bij deze aanvraag zijn gevoegd, blijkt dat de gelijkvloerse verdieping burelen omvat en dat op de eerste verdieping een appartement met 3 slaapkamers werd gecreëerd.

De kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping en het appartement op de eerste verdieping zijn dan ook vergund. De zolderverdieping onder het hellend dak wordt met deze aanvraag niet ingericht als een woongelegenheid. Dit wordt door de aanvrager niet betwist.

Op 16 augustus 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en vernieuwbouw van het bankkantoor (2005/0949). Met deze vergunning wordt de afsplitsing van de gelijkvloerse verdieping als bankkantoor van de bovengelegen verdiepingen vergund, alsook de verbouwing van het bankkantoor. Deze vergunning bevat geen regularisatie van de woongelegenheid op de zolderverdieping. Dit wordt door de aanvrager niet betwist.

Uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat in 1983 een tweede huisnummer, nummer 22/2, werd toegekend. Dit stemt overeen met de argumentatie van de aanvrager die stelt dat er in 1983 een bijkomende woongelegenheid onder het hellend dak werd gecreëerd door de heer De Smet.

De aanvrager stelt dat er vanaf 1983 sprake is van twee woongelegenheden. De aanvrager voert hierbij aan dat de wijziging van het aantal woongelegenheden slechts op 1 mei 2000 vergunningsplichtig is geworden. De aanvrager verwijst naar (1) de vergunning van 26 februari 1979 waarbij een trap naar de zolderverdieping werd voorzien, (2) naar de inschrijving in het bevolkingsregister van 1983 waarbij het huisnummer 22/2 werd toegekend, en (3) naar de beschrijving van de notariële akte van 20 februari 1998 om te staven dat de tweede woongelegenheid werd gecreëerd voor 1 mei 2000.

In tegenstelling tot wat de aanvrager voorhoudt, is sinds 1 mei 2000 het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig voor zover er geen constructieve werken

plaatsvinden. Met niet-constructieve werken worden louter instandhoudingswerken of onderhoudswerken bedoeld die gericht zijn op het in een goede staat houden van de constructie. De constructieve handelingen die nodig zijn om het aantal woongelegenheden te wijzigen zijn steeds vergunningsplichtig geweest. Het omvormen van de zolderverdieping naar een woongelegenheid kan in alle redelijkheid niet aanzien worden als onderhoudswerken. Het wordt niet betwist dat er verbouwingswerken hebben plaatsgevonden om een woongelegenheid te creëren op de zolderverdieping, zoals het voorzien van een badkamer, een keuken... Dit blijkt immers uit het stedenbouwkundige plan dat de aanvrager bijbrengt. Voor de inrichting van deze zolderverdieping zijn dan ook verbouwingswerken uitgevoerd die onbetwistbaar vergunningplichtig waren overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet. Hierbij dient gewezen te worden op relatief recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen die deze motivering steunt (RvVb/A/1617/0664, 14 maart 2017).

De aanvrager stelt zelf dat de tweede woongelegenheid op de zolderverdieping slechts aanwezig was sinds 1983, minstens sinds 1990. Gelet op de bovenstaande motivering dient echter te worden aangetoond dat deze woongelegenheid reeds aanwezig was vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen, zijnde vóór 13 oktober 1976. Dit is niet gebeurd. De woongelegenheid op de zolderverdieping wordt niet opgenomen in het vergunningenregister als 'vergund geacht'.

De aanvrager kan steeds een stedenbouwkundige aanvraag tot het bekomen van een vergunning indienen om de onregelmatige toestand recht te zetten. Er zal dan onderzocht worden of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aanvraag zal desgevallend getoetst worden aan de vigerende wetgeving waaronder de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015).

Gelet op de aangebrachte stukken kan het gebouw te Leest-Dorp 20-22 als vergund geacht met kantoren op de gelijkvloerse verdieping en één woongelegenheid op de eerste verdieping worden opgenomen in het vergunningenregister.

De woongelegenheid op de zolderverdieping wordt kan niet worden opgenomen in het vergunningenregister.

Besluit:

Artikel 1

Het college beslist tot de gedeeltelijke opname van de constructie met kantoren op de gelijkvloerse verdieping en één woongelegenheid op de eerste verdieping te Leest-Dorp 20-22 als 'vergund geacht' in het vergunningenregister.

*Het college weigert de opname van de woongelegenheid op de zolderverdieping te Leest-Dorp 20-22 als 'vergund geacht' in het vergunningenregister
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen roepen als volgt de schending in van de artikelen 4.2.14, §§ 1 en 2 VCRO, 5.1.3, §2 en 7.5.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

3.2. CONCRETE TOEPASSING

...

Er rust op de Verwerende partij als houder van het vergunningenregister een actieve onderzoekspllicht om het vergund geacht karakter van een gebouw, naar constructie en naar functie, te verifiëren. Dit houdt in dat de door de aanvrager bijgebrachte elementen moeten worden aangevuld met de ambtshalve opzoeken.

Uiteraard moet dit alles concreet gepaard gaan met een afdoende en zorgvuldige motivering.

...

Dit brengt Verzoekende partij opnieuw tot de vaststelling dat de verwerende partij verplicht is om elk stuk zorgvuldig en concreet te onderzoeken.

Ten eerste gaat de Stad Mechelen te kort door de bocht door onverkort en ongenueanceerd aan te nemen dat ‘in alle redelijkheid’ kan worden geoordeeld dat er werkzaamheden hebben plaatsgevonden om de woongelegheden op de zolder te creëren, die vergunningsplichtig waren overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet van 25 maart 1962. Bovendien zou volgens haar niet worden betwist dat er verbouwingswerken hebben plaatsgevonden.

Verzoekende partij merkt op dat in haar aanvraag nergens werd gesteld dat er verbouwingswerken werden uitgevoerd voor het inrichten van een woongelegheden.

Integendeel werd aangetoond dat de zolderverdieping al van bij het oprichten van het gebouw onmiddellijk en vrij toegankelijk was via een vaste trap, zodat er geen verbouwingswerken aan de pas komen. Ook de nutsleidingen werden toen al aangelegd.

Bijgevolg betreft dit een vergunde toestand, gelet op de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979.

Hieruit volgt ook dat haar gevolgtrekking manifest strijdt met de artikelen 4.2.14, §2 en 5.1.3, §2 VCRO. Zij stelt immers in het beschikkend gedeelte dat wordt beslist tot de gedeeltelijke opname van de constructie met kantoren op de gelijkvloerse verdieping en één woongelegheden op de eerste verdieping als vergund geacht. Met andere woorden, beschouwt zij enkel de gelijkvloerse en eerste verdieping als constructie als vergund geacht, terwijl het volledige gebouw qua gabarit, bouwvolume en -hoogte volledig correspondeert met de afgeleverde vergunning van 26 februari 1979.

Het bestreden besluit schendt op dat punt de artikelen 4.2.14, §2 en de formele motiveringswet, wanneer zij het vergund of vergund geacht karakter van de constructie in haar geheel niet aanvaardt.

Wellicht tracht zij hiermee het artikel 4.2.14, §3 VCRO toe te passen, op grond waarvan het vermoeden van vergunning niet geldt voor illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na de inwerkingtreding van de Stedebouwwet c.q. na de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan. Die bepaling houdt niet in dat het vermoeden van vergunning van een constructie noodzakelijk komt te vervallen zodra er aan de vergunningsplicht onderworpen maar niet-vergunde bouwwerken uitgevoerd worden. Wel kan het vermoeden van vergunning niet langer worden ingeroepen als de constructie in die mate gewijzigd of aangepast wordt, dat ze niet meer als “bestaand” beschouwd kan worden.

Uw Raad beschreef dit recent nog als volgt:

“ ... ”

Kortom, volgt hieruit dat bepaalde interne verbouwingswerken, los van de vraag of deze een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunningsplicht activeerden, in beginsel geen afbreuk doen aan het vermoeden van vergunning van de constructie (en haar functie) als such, zodat het aan de overheid, hier de Verwerende partij, behoort om te beoordelen in welke mate deze verbouwingswerken afbreuk kunnen doen aan het vermoeden van vergunning.

Uw Raad stelde immers bijzonder scherp dat zelfs het vergunningsplichtig maar onvergund verbouwen van een constructie, die geniet van het vermoeden van vergunning, niet noodzakelijk tot gevolg heeft dat dit vermoeden komt te vervallen. Dit zal enkel het geval zijn indien de “constructie” dermate zou gewijzigd of aangepast zijn dat de constructie niet meer kan worden beschouwd als “bestaand.”

In casu werd er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 26 februari 1979, waarmee de huidige constructie naar vorm, inplanting, gabarit en volume volledig correspondeert.

Door het pand naar constructie slechts gedeeltelijk als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister, schendt de bestreden beslissing de ingeroepen bepalingen en beginselen.

Bovendien komt deze beoordeling heel onzorgvuldig over omdat de Verwerende partij zich geen enkele moeite heeft getroost om een concreet onderscheid te maken tussen de constructie, de functie en het aantal woonegelegenheden aangezien elk aspect overeenkomt met een eigen kwalificatie als een vergunningsplichtige handeling onder artikel 4.2.1. VCRO.

Ten tweede gaat de Verwerende partij, opnieuw met miskenning van de ingeroepen bepalingen en beginselen, te kort door de bocht.

In de bestreden beslissing overweegt het college als volgt:

“In tegenstelling tot wat de aanvrager voorhoudt, is sinds 1 mei 2000 het wijzigen van het aantal woonegelegenheden vergunningsplichtig voor zover er geen constructieve werken plaatsvinden.

(...) Het omvormen van de zolderverdieping naar een woongelegenheid kan in alle redelijkheid niet aanzien worden als onderhoudswerken. Het wordt niet betwist dat er verbouwingswerken hebben plaatsgevonden om de woongelegenheid te creëren op de zolderverdieping, zoals het voorzien van een badkamer, een keuken..."

Deze premisse is compleet foutief te noemen.

Met herinnering aan de uiteenzetting onder 3.1.3. wijst Verzoekende partij op een principiële arrest waarin Uw Raad het volgende oordeelde:

"Het standpunt van de verzoekende partij dat op basis van deze bepaling alleen de verbouwingswerken/inrichtingswerken met het oog op het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werden maar niet de wijziging van het aantal woongelegenheden op zich, zonder het uitvoeren van verbouwingswerken, kan worden gevolgd."

Tegen dit arrest werd cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, maar deze laatste wees dit af zodat het voormelde arrest overeind blijft.

Dit betekent dat, ongeacht het uitvoeren van (vergunningsplichtige) verbouwingswerken, de stedenbouwkundige handeling van het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich, pas vanaf 1 mei 2000 werd afhankelijk gesteld van een voorafgaandelijke vergunning.

De voogdijminister antwoordde het volgende naar aanleiding van een parlementaire vraag:

"De vergunningsplicht werd pas generiek vanaf 1 mei 2000 zonder terugwerkende kracht.

Gevolg is dat als er een overtreding wordt vastgesteld maar de eigenaar kan aantonen dat de toestand reeds bestond voor 1 mei 2000, er geen vergunningsplicht is. Wel geldt dan de bepaling dat er een bouwvergunning nodig is als er een verbouwing van het pand is geweest."

Verzoekende partij plaatst de twee mogelijke hypothesen op een rij:

- 1. Als er wordt aangetoond dat het aantal woongelegenheden werd gewijzigd voor 1 mei 2000, dan geldt voor deze handeling een vermoeden van vergunning.*
- 2. Als niet wordt aangetoond dat het aantal woongelegenheden werd gewijzigd voor 1 mei 2000, dan geldt er voor deze handeling geen vermoeden van vergunning.*

Andere hypothesen doen zich niet voor omdat men volledig abstractie moet maken van de vraag of er met het wijzigen van het aantal woongelegenheden verbouwingswerken, laat staan vergunningsplichtige verbouwingswerken werden uitgevoerd. Het antwoord op die vraag heeft enkel repercussies voor het al dan niet wederrechtelijke karakter van deze werken, zo niet, doet men afbreuk aan de niet-retroactieve werking van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Verzoekende partij heeft aan de hand van verschillende stukken, o.a. de inschrijving in het bevolkingsregister, notariële akten, bewezen dat er een tweede woongelegenheid werd gecreëerd vanaf 1983. De Verwerende partij bevestigt dit zelf.

Alleen wil zij niet aannemen dat de opdeling als such hierdoor vergund geacht is doordat zij is voltrokken voor 1 mei 2000. Integendeel, ontkent zij het vergund geacht karakter

door onverkort aan te nemen dat er volgens haar (vergunningsplichtige) verbouwingswerken hebben plaatsgevonden, waardoor zij het kind met het spreekwoordelijke badwater weggooit.

De Verwerende partij koppelt onterecht de verbouwingswerken niet los met het wijzigen van het aantal woongelegenheden, wat zij wel had moeten doen.

In dat verband motiveert zij haar beslissing niet afdoende doordat zij op tegenstrijdige wijze aanneemt dat de opdeling werd gerealiseerd vanaf 1983, maar de volgens haar vergunningsplichtige verbouwingswerken aanhaalt als beletsel om het vermoeden van vergunning toe te passen.

Bovendien probeert zij uit plannen van de bestaande toestand af te leiden dat er vergunningsplichtige verbouwingswerken werden uitgevoerd om de opdeling mogelijk te maken.

Deze redenering snijdt geen hout, omdat het vergunningsplichtig karakter van deze werken in beginsel moet worden beoordeeld wanneer zij zouden zijn uitgevoerd.

Verzoekende partij herinnert er aan dat met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979 al een vaste trap werd voorzien. Daarnaast werden ook al de nutsvoorzieningen aangelegd. Verzoekende partij voegt hiervoor een rudimentair plan toe ten tijde van de oprichting van het gebouw.

De plannen van de bestaande toestand hebben belang bij de beoordeling van de huidige toestand, maar kunnen geen houvast bieden bij de beoordeling van een aanvraag tot opname in het vergunningenregister. Deze specifieke procedure heeft als doel een beslissing met een declaratoir karakter uit te lokken omdat het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om het vergund (geacht) karakter van een voorafbestaand toestand al dan niet te bevestigen door de opname ervan in een vergunningenregister.

Dit contentieux genereert ‘registratiebeslissingen’ dewelke zich duidelijk onderscheiden van ‘vergunningsbeslissingen’.

Dit brengt Verzoekende partij tot het volgende en laatste punt.

Ten derde merkt Verzoekende partij op dat Uw Raad in een obiter dicta van een ouder arrest de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de artikelen 4.2.14. en 5.1.2. VCRO concreet omschrijft als volgt:

“Uit het voorgaande volgt dat een overheid die beschikt op grond van de aangehaalde bepalingen dient te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag kan geacht worden vergund te zijn en niet of de constructie “hoofdzakelijk vergund” is.”

De aanvraag werd specifiek beperkt tot het creëren van een bijkomende woongelegenheden op de zondervedieping, zonder dat er werd verwezen naar de mogelijks hiermee gepaard gaande inrichtings- of verbouwingswerken, laat staan het vergunningsplichtig karakter hiervan.

Verzoekende partij formuleerde dit toen als volgt:

“ ... ”

De Verwerende partij heeft onterecht het voorwerp van de aanvraag betrokken op de constructie van het pand, zonder enige aandacht te besteden als de opdeling in meerdere woongelegenheden als een afzonderlijke stedenbouwkundige handeling zelf. Wellicht heeft zij hiervoor beleidsmatige redenen om het lot van de wijziging van het aantal woongelegenheden vast te haken aan de mogelijk uitgevoerde verbouwingswerken om zo het ijk- of scharnierpunt te vervroegen naar de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan of zelfs de tot eerste inwerkingtreding van de oude Stedenbouwwet.

Deze redenering staat echter haaks op de vigerende regelgeving en heersende rechtspraak van Uw Raad.

Bijgevolg komt de gevolgtrekking van de Verwerende partij vreemd voor, nu zij de aanvraag tot opname weigert omdat de vermeende verbouwingswerken geen vermoeden van vergunning kunnen genieten. Deze redenering komt inherent tegenstrijdig voor omdat het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich een afzonderlijke stedenbouwkundige handeling uitmaken, zodat de vergunningsplicht vanaf 1 mei 2000 geldt, zelfs wanneer er geen baksteen intern wordt verbouwd aan het betrokken pand.

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden mag niet gekwalificeerd worden als een 'verbouwing'. Dit strookt niet met het artikel 4.1.1. 12° en 4.2.1. 1° VCRO. In de redenering van de Verwerende partij zou deze afzonderlijke vergunningsplicht compleet nutteloos zijn want dan valt elke wijziging van het aantal woongelegenheden sowieso onder een 'verbouwing' in de zin van het artikel 4.4.1. 12° VCRO en dus de generieke vergunningsplicht voor elke verbouwing van een constructie (artikel 4.2.1. 1° c) VCRO).

Dit leidt tot de conclusie dat de Verwerende partij incorrect de toepasselijke decretale bepalingen heeft toegepast door op grond van de totaal ongefundeerde aanname dat het opdelen in meerdere woningen ipso facto vergunningsplichtige verbouwingswerken veronderstelt, de aanvraag gedeeltelijk te weigeren omdat deze verbouwingswerken niet voldoen aan het vermoeden van vergunning voor een bestaande constructie op grond van het artikel 4.2.14 VCRO.

Het behoort aan de Verwerende partij op grond van een concrete en zorgvuldige feitenvinding de aanvraag te beoordelen en te kwalificeren, wat zij niet heeft gedaan."

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

6.2.2. Toepassing van deze regelgeving en principes in casu

*Het eerste en enige middel van de verzoekende partij is om meerdere redenen manifest **ongegrond**.*

De verwerende partij zal hieronder het (onder punt 6.1.) beknopt hernomen middel van de verzoekende partij punt na punt weerleggen.

6.2.2.1. Weerlegging van de door de verzoekende partij aangehaalde principes

De aanvrager draagt inderdaad de bewijslast om aan te tonen dat er beroep kan worden gedaan op een praetoriaans vermoeden van vergunning. (...)

De verwijzing van de verzoekende partij naar artikel 4.2.14, §3 VCRO mist iedere juridische grondslag. Bij het bestreden besluit van 9 februari 2018 heeft de verwerende partij immers geen toepassing gemaakt van deze bepaling. De verwerende partij heeft de aanvraag immers niet getoetst aan de decretale vermoedens van vergunning, maar aan het praetoriaanse vermoeden van vergunning m.b.t. “de wijziging van het aantal woongelegenheden” (zie: punt 6.2.1.2.B)

Voor zover de verzoekende partij tenslotte stelt dat “het decretale vermoeden van vergunning moet worden uitgebreid naar alle wijzigingen van het aantal woongelegenheden, waarvan wordt aangetoond dat zij werden doorgevoerd vóór 1 mei 2000” gaat de verzoekende partij in tegen de vaste principes m.b.t. dit tweede praetoriaanse vermoeden van vergunning, dat ook veelvuldig werd bevestigd door Uw Raad.

Terzake herneemt de verwerende partij haar uiteenzetting m.b.t. het tweede praetoriaanse vermoeden van vergunning m.b.t. “de wijziging van het aantal woongelegenheden” (...Dit praetoriaanse vermoeden van vergunning geldt enkel voor zover de wijziging van het aantal woongelegenheden plaatsvond vóór 1 mei 2000 en deze wijziging niet gepaard ging met vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden.

Dit heeft Uw Raad treffend verwoord in het reeds geciteerde arrest van 17 april 2018 – nr. A/1718/0772:

“In zoverre de verzoekende partij, in weerwil van het bovenstaande, voorhoudt dat de opdeling in meerdere woongelegenheden hoe dan ook – dit is ook wanneer er daartoe verbouwwerken werden doorgevoerd – pas per 1 mei 2000 vergunningsplichtig werd, houdt zij er een verkeerde lezing op na van de hierboven geschetste en destijds toepasselijke regelgeving.” (eigen onderlijning)

Tenslotte is de kritiek van de verzoekende partij m.b.t. het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 1996 niet gefundeerd:

- De verwerende partij heeft in haar bestreden besluit op geen enkel moment toepassing gemaakt van dit gewijzigde Vrijstellingsbesluit. De verzoekende partij heeft dan ook geen enkel belang bij een middelenonderdeel m.b.t. het gewijzigde Vrijstellingsbesluit. Dit middelenonderdeel mist opnieuw iedere juridische grondslag.
- Bovendien betoogt de verzoekende partij zelf dat de opdeling reeds heeft plaatsgevonden vóór 1996, nl. in 1983.

De verzoekende partij kan dan ook niet nuttig verwijzen naar deze regelgeving, die pas later in werking is getreden. Dit werd ook bevestigd door Uw Raad in het voornoemde arrest van 17 april 2018:

“Met artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 werd artikel 2 Vrijstellingenbesluit zoals reeds aangehaald in die zin gewijzigd dat verbouwwerken onder de vorm van “de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings- of verluchtingsinstallaties binnen een gebouw” onder voorbehoud van vergunning werden vrijgesteld.

Feit blijft evenwel dat die regelgeving dateert van na het ogenblik waarop de opdeling, op grond van de door de verzoekende partij aangereikte gegevens, kennelijk heeft plaatsgevonden. Dat gegeven maakt dat de verzoekende partij zich niet nuttig op die latere

regelgeving kan beroepen en evenmin de wettigheid van die regelgeving zinvol kan bekritisieren.” (eigen onderlijning)

- Tenslotte is het zelfs zo dat Uw Raad uit artikel 1 van het gewijzigde Vrijstellingsbesluit afleidt dat, wanneer de wijziging van de woongelegenheden met verbouwingswerkzaamheden plaatsvond na 16 juli 1996 er nog steeds sprake was van een vergunningsplicht:

“Komt daarbij nog het feit dat in het aldus gewijzigde artikel 1 Vrijstellingenbesluit zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 met het oog op die vrijstelling het voorbehoud werd ingeschreven “voor zover ze noch de wijziging van het gebruik of van de bestemming of – wanneer het een woongebouw betreft – de wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt”. Het gegeven dat de destijds doorgevoerde werkzaamheden net de vermeerdering en dus wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrachten, maakt a fortiori dat zelfs mocht de opdeling onder de gelding van het Vrijstellingenbesluit, zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996, hebben plaatsgegrepen – hoewel het dossier het tegendeel aangeeft en de verzoekende partij dit niet ontkracht – er nog steeds sprake was van een vergunningsplicht.” (eigen onderlijning)

6.2.2.2. Weerlegging van de concrete toepassing van de principes door de verzoekende partij

Bij de concrete toepassing van de principes haalt de verzoekende partij drie argumenten aan.

De verwerende partij zal deze argumenten hieronder telkens weerleggen.

6.2.2.2. A. Weerlegging van het eerste argument van de verzoekende partij

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat de verwerende partij kort door de bocht ging door “onverkort en ongenueanceerd” aan te nemen dat er werkzaamheden hebben plaatsgevonden om de woongelegenheid op de zolder te creëren.

De verzoekende partij spreekt in dit middelenonderdeel vooreerst haar eigen aanvraag van 28 november 2017 tegen:

- In deze aanvraag stelt de verzoekende partij uitdrukkelijk dat “het pas in **1983** is dat er een bijkomende woongelegenheid onder het dak werd gecreëerd door de heer Eddy De Smet”. De huidige bewering van de verzoekende partij dat het gaat over een “ingevolge de stedenbouwkundige vergunning van 1979 vergunde toestand” raakt dan ook kant, noch wal.
- In deze aanvraag rept de verzoekende partij nergens over nutsvoorzieningen.
- De verzoekende partij stelt zelf dat de creatie van de bijkomende woongelegenheid in 1983 onder meer wordt bewezen door de plannen van de huidige situatie. Op deze plannen van de huidige situatie staat een volwaardige badkamer en keuken ingetekend.

De verwerende partij heeft deze documenten van de verzoekende partij op een zorgvuldige wijze onderzocht en afgetoetst in het licht van de geschetste principes m.b.t. het vermoeden van vergunning.

De beoordeling van de verwerende partij uit het bestreden besluit van 9 februari 2018 kan als volgt worden samengevat:

- *De verwerende partij stelt vooreerst dat de niet-constructieve handeling waarbij het aantal woongelegenheden werd gewijzigd pas sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig is, maar de constructieve handeling die nodig is om het aantal woongelegenheden te wijzigen steeds vergunningsplichtig geweest is conform artikel 44, §1 van de Stedenbouwwet.*

Hierna verwijst de verwerende partij naar het Vrijstellingsbesluit van 16 december 1971 (vóór de wijziging op 16 juli 1996). Aangezien noch artikel 2, noch artikel 3 van dit Vrijstellingsbesluit voorzien in een vrijstelling voor inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw, leidt de verwerende partij hieruit af dat sedert de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet een vergunning vereist was voor het verbouwen van een woning én voor de geschiktmaking van de lokalen en het plaatsen van sanitaire en andere installaties.

- *De verwerende partij stelt vervolgens dat voor deze inrichtingswerkzaamheden eventueel wel het decretaal weerlegbaar vermoeden uit artikel 4.2.14, §2 VCRO kan worden ingeroepen voor zover de aanvrager kan bewijzen dat de studentenkamers werden ingericht in de periode van 22 april 1962 tot 13 oktober 1976 (i.e. de eerste inwerkingtreding van het Gewestplan Mechelen).*
- *Vooraleer de verwerende partij de aanvraag van de verzoekende partij toetst aan de voorgaande principes, geeft de verwerende partij nog een overzicht van de stukken, die de verzoekende partij bij haar registratieaanvraag voegde.*
- *De verwerende partij stelt vervolgens vast dat de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979 geenszins als voorwerp had “het inrichten van de zolderverdieping als woongelegenheid”. De stedenbouwkundige vergunning van 16 augustus 2006 bevat geen regularisatie van de woongelegenheid op de zolderverdieping.*
- *De verwerende partij leidt uit het bevolkingsregister en uit de aanvraag van de verzoekende partij af dat de bijkomende woongelegenheid onder het hellend dak in 1983 werd gecreëerd.*
- *De verwerende partij stelt vervolgens vast dat uit de stedenbouwkundige plannen van de huidige indeling blijkt dat er in alle redelijkheid mag worden aangenomen dat voor het creëren van de woongelegenheid op de zolderverdieping vergunningsplichtige werkzaamheden hebben plaatsgevonden: er is een badkamer en een keuken aanwezig.*

Ten tweede besluit de verwerende partij dat de aanvrager niet aantoont dat deze werkzaamheden plaatsvonden tussen 22 april 1962 en 13 oktober 1976, nu de verzoekende partij zelf aangeeft dat de zolderverdieping pas sedert 1983, minstens sedert 1990 aanwezig was.

Op basis van de besproken regelgeving en het onderzoek van de door de verzoekende partij aangebrachte documenten besluit het College van Burgemeester en Schepenen om de aanvraag van de verzoekende partij gedeeltelijk te weigeren voor de woongelegenheid op de zolderverdieping. Het bestreden Collegebesluit is het resultaat van een correct en

zorgvuldig onderzoek van de aanvraag van de verzoekende partij en de stapsgewijze toetsing ervan aan de principes m.b.t. de vermoedens van vergunning. De bewering van de verzoekende partij dat de verwerende partij bij haar beoordeling te kort door de bocht ging, kan dan ook niet worden aangenomen.

Voor zover de verzoekende partij opnieuw aanvoert dat de verwerende partij ten onrechte toepassing heeft gemaakt van artike 4.2.14, §3 VCRO herneemt de verwerende partij haar uiteenzetting (onder randnummer 52).

De verzoekende partij werpt tenslotte nog op dat de verwerende partij onzorgvuldig zou gehandeld hebben door geen concreet onderscheid te maken tussen de constructie, de functie en het aantal woongelegenheden.

*De verwerende partij ziet **vooreerst** niet in welk belang de verzoekende partij heeft bij dit middelenonderdeel:*

- *Opdat een middelenonderdeel ontvankelijk zou zijn, moet de verzoekende partij een voldoende belang hebben bij het geformuleerde middelenonderdeel.*

Het gaat er om te voorkomen dat de nietigverklaring zou kunnen worden uitgesproken op grond van een onregelmatigheid, terwijl deze geen praktische gevolgen zou hebben gehad voor de situatie van de verzoeker.

In casu maakt de verzoekende partij niet aannemelijk welk voordeel zij zou hebben bij de opname van de oprichting van de woning en de functie in het vergunningenregister, terwijl de bijkomende woongelegenhed op de zolderverdieping uitdrukkelijk wordt uitgesloten.

Uit de aanvraag van de verzoekende partij blijkt immers dat zij voornamelijk belang heeft bij de registratie van de bijkomende woongelegenhed op de zolderverdieping. Hierover heeft de verwerende partij de verzoekende partij op 5 augustus 2016 immers aangeschreven.

- *In casu bestaat er geen discussie over het feit dat er voor de constructie van de woning te Leest – Dorp 20 – 22 een vermoeden van vergunning bestaat.*
- *De woning op de eerste verdieping (22/1) werd als “vergund geacht” opgenomen in het vergunningenregister.*
- *De verwerende partij moest niet ingaan op een eventueel vermoeden van vergunning m.b.t. een functiewijziging. De verzoekende partij stelt immers zelf in haar aanvraag dat “de functie van het gebouw steeds wonen was en deze nooit een wijziging heeft ondergaan”.*

*De verzoekende partij heeft geen belang bij dit middelenonderdeel. Dit is aldus **niet** ontvankelijk.*

In haar verzoekschrift tot nietigverklaring betoogt de verzoekende partij – pour les besoins de la cause – plots dat de aanvraag tot opname in het vergunningenregister uit drie aspecten bestond:

- **Ten eerste** een verzoek om de oprichting van het gebouw als “vergund geacht” te laten opnemen in het vergunningenregister;
- **Ten tweede** een verzoek om de wijziging van het aantal woongelegenheden als “vergund geacht” te laten opnemen in het vergunningenregister;
- **Ten derde** een verzoek om de functie als “vergund geacht” te laten opnemen in het vergunningenregister.

Deze bewering die de verzoekende partij thans poneert in haar verzoek tot nietigverklaring, wordt evenwel tegengesproken door haar eigen aanvraag, waaruit duidelijk blijkt dat deze **enkel** betrekking had op de opdeling van het gebouw in woongelegenheden (woning 22/1 en woning 22/2).

Nu duidelijk is geworden dat de aanvraag van de verzoekende partij geenszins de oprichting van het gebouw en de functie tot voorwerp had, is het evident dat het betoog van de verzoekende partij, nl. dat de verwerende partij niet is ingegaan op de constructie van het gebouw en de functie ervan, kant, noch wal raakt.

De verwerende partij heeft terzake gehandeld zoals het een zorgvuldig en vooruitziend bestuur betaamd. Het is immers aan het vergunningverlenend bestuursorgaan om na te gaan wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en op deze beoordeling steunende, de aanvraag in rechte en in feite te beoordelen, zonder dat zij hierbij de bevoegdheid heeft om het voorwerp van de aanvraag te wijzigen.

Daar uit de aanvraag van de verzoekende partij – en de hierbij gevoegde stukken – blijkt dat de aanvraag uitdrukkelijk betrekking had op de opdeling van het gebouw in woongelegenheden, kan de verwerende partij terzake geen onzorgvuldige beoordeling verweten worden.

Het eerste argument van de verzoekende partij is manifest ongegrond.

6.2.2.2. B. Weerlegging van het tweede argument van de verzoekende partij

In haar tweede argument spreekt de verzoekende partij opnieuw de onder punt 6.2.1.2.B uiteengezette principes m.b.t. het tweede praetoriaanse vermoeden van vergunning tegen. Voor haar repliek kan de verwerende partij er dan ook mee volstaan om te verwijzen naar haar uiteenzetting onder punt 6.2.1.2.B.

De verwijzing van de verzoekende partij naar het arrest van Uw Raad van 19 juli 2016 – nr. A/1516/1347 overtuigt **niet**.

Het geciteerde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen draagt geenszins bij tot het betoog van de verzoekende partij. Het arrest zegt niet meer dan wat ook de verwerende partij te allen tijde erkend heeft: de **loutere** opdeling van een woning vóór 1 mei 2000 was niet vergunningsplichtig. Dit wordt ook niet betwist door de verwerende partij.

De verwijzing naar het parlementaire antwoord van de bevoegde Minister van 6 januari 2010 overtuigt evenmin. Met dit antwoord wordt de interpretatie van de verwerende partij net onderschreven, terwijl dit antwoord het standpunt van de verzoekende partij daarentegen **volledig ondermijnt** (zie: randnummer 46).

Het betoog van de verzoekende partij m.b.t. de voorgelegde plannen raakt eveneens kant noch wal:

- De verwerende partij wenst te benadrukken dat de verzoekende partij deze plannen zelf heeft voorgelegd ter staving van haar aanvraag van 28 november 2017. Het gaat dan ook niet op dat de verzoekende partij nu stelt dat deze plannen geen houvast konden bieden bij de beoordeling van haar aanvraag.
- M.b.t. de opdeling van de zolderverdieping heeft de verzoekende partij zich in tempore non suspecto nooit gebaseerd op de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979. Ook over de nutsvoorzieningen heeft de verzoekende partij voorheen met geen enkel woord gerept.
- De verwerende partij kon er dan ook terecht van uitgaan dat het voorzien in de bijkomende woongelegenheid in 1983 gepaard ging met vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden (op het plan van de huidige toestand staat een volwaardige badkamer en keuken ingetekend). Deze inrichtingswerkzaamheden waren steeds vergunningsplichtig conform artikel 44 van de Stedenbouwwet. De verzoekende partij toont daarenboven niet aan dat er anno 1983 voor deze inrichtingswerkzaamheden geen vergunningsplicht gold.
- Tenslotte laat de verzoekende partij na om te bewijzen dat de opdeling in 1983 niet gepaard ging met verbouwwerkzaamheden.

Het tweede argument van de verzoekende partij is opnieuw ongegrond.

6.2.2.2. C. Weerlegging van het derde argument van de verzoekende partij

De bewering van de verzoekende partij “dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag ten onrechte heeft betrokken op de constructie van het pand, zonder enige aandacht te besteden aan het werkelijke voorwerp van de aanvraag, nl. het creëren van een bijkomende woongelegenheid op de zolderverdieping” kan opnieuw niet worden aangenomen.

Deze bewering van de verzoekende partij gaat opnieuw uit van de verkeerde premisse dat het tweede praetoriaanse vermoeden van vergunning geldt, van zodra er sprake is van een opdeling in woongelegenheden vóór 1 mei 2000. Voor de eventuele toepassing van dit vermoeden moet immers onderzocht worden of deze wijziging van het aantal woongelegenheden al dan niet gepaard ging met verbouwwerkzaamheden, wat in casu het geval blijkt te zijn.

De verwerende partij heeft de wijziging van het aantal woongelegenheden tenslotte geenszins automatisch als een verbouwing gekwalificeerd. Deze werkwijze zou immers ingaan tegen de onder punt 6.2.1.2.B. geschetste principes.

Wel heeft de verwerende partij na een concrete en zorgvuldige feitenvinding (zie: randnummer 0) besloten dat de wijziging van het aantal woongelegenheden in casu wél gepaard ging met vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden.

Het derde argument van de verzoekende partij kan niet worden aangenomen.

6.3. Conclusie

Het bestreden besluit van 9 februari 2018 is het gevolg van een zorgvuldig en concreet onderzoek door de verwerende partij, waarna de verwerende partij de aanvraag correct getoetst heeft aan de vermoedens van vergunning.

Er ligt evenmin een schending voor van de Formele Motiveringwet, aangezien de verzoekende partij duidelijk in staat was om haar, weliswaar ongegronde, wettigheidskritiek ten volle te ontwikkelen en het haar bijgevolg duidelijk was op welke gronden de opname van de woongelegenheid op de zolderverdieping in het vergunningenregister werd geweigerd.

Nu de weigeringsbeslissing zoals hierboven gesteld, naar recht verantwoord werd, is de materiële motiveringsplicht evenmin geschonden.

Er ligt dan ook geen schending voor van de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

3.

De verzoekende partij voegt daar in haar wederantwoordnota nog aan toe:

“ ...

Verwerende partij toont met haar verweer aan dat Verzoekende partij net wel belang heeft.

De Verzoekende partij heeft in haar verzoek tot vernietiging duidelijk beschreven dat met de bestreden beslissing het vergund geacht karakter van de constructie enkel wordt erkend voor wat betreft de gelijkvloerse en de eerste verdieping, terwijl zij de zolderverdieping uitdrukkelijk het vergund geacht karakter onzegt.

In haar antwoordnota gaat de Verzoekende partij dan plots wel poneren dat er omtrent de volledige constructie geen enkele betwisting kan bestaan. Zij bevestigt dus de these van Verzoekende partij dat de Verwerende partij op dat punt een onzorgvuldige beslissing heeft genomen.

Bovendien werd er noch in de voorafgaandelijke aanvraag, noch in het verzoek tot vernietiging, argumentatie gevoerd omtrent het vergund geacht karakter van de functie.

Verwerende partij haalt dit er zelf onnodig bij.

De antwoordnota van de Verwerende partij bewijst ook dat zij de feitelijke toestand en de aanvraag niet correct heeft begrepen.

Verzoekende partij heeft haar aanvraag beperkt tot de woongelegenheid op de zolderverdieping, waarbij zij in haar aanvraag al verwees naar de aanwezigheid van een direct toegankelijke zolderverdieping, zoals deze ook blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979.

Vreemd genoeg poneert de Verwerende partij nu dat met de vergunning van 1979 ‘het inrichten van de zolderverdieping als woongelegenheid’ niet werd vergund, om enkele alinea’s verder (p. 23) op te merken dat de Verzoekende partij zelf aangeeft dat er pas vanaf 1983 een zolderverdieping aanwezig was.

Dit raakt kant noch wal...

De vergunning van 26 februari 1979 betref het oprichten van een nieuwbouw, zoals ook blijkt uit de vergunde plannen. De argumentatie van de Verwerende partij toont aan dat zij dus niet eens het vergunningsdossier heeft bekeken en bestudeerd, hoewel er op haar een actieve onderzoeksplicht rust.

In tegenstelling tot wat de Verwerende partij opwerpt, heeft de Verzoekende partij zich dus wel degelijk gebaseerd op deze vergunning om aan te tonen dat de (beweerd) vergunningsplichtige bouwwerken al waren vergund in 1979.

Sterker nog, somt de Verwerende partij in de bestreden beslissing deze vergunning op als stavingstuk voor het vermoeden van vergunning ...

Verzoekende partij stelt vast dat de Verwerende partij blijkbaar zelf een strikt onderscheid maakt tussen het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich enerzijds, en het uitvoeren van de interne verbouwingswerken – voor zover noodzakelijk – teneinde de creatie van de bijkomende woongelegenheden mogelijk te maken.

De decreetgever heeft met het artikel 99, 7° DRO het wijzigen van het aantal woongelegenheden als een afzonderlijke stedenbouwkundige handeling vergunningsplichtig gesteld. Indien het werkelijk de intentie was van de decreet- of wetgever om het wijzigen van het aantal woongelegenheden altijd als een bouwwerkzaamheid te kwalificeren, dan had zij geen enkele reden om deze afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsplicht in te voeren, minstens was een bijkomende vergunningsplicht volstrekt nutteloos.

Deze nuance komt des te sterker naar voor bij de toepassing van toekomstige aanvragen met betrekking tot het kwestieuze goed. Het spreekt voor zich – en in de bestreden beslissing wordt dit ook aangekondigd – dat een aanvraag steeds getoetst wordt aan de Mechelse bouwverordening. Het hoeft niet te verbazen dat de Stad Mechelen een strikt regelgevend kader heeft uitgewerkt voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Natuurlijk, indien men vertrekt van een vergund geacht aantal woongelegenheden, onafhankelijk van de al dan niet daarmee gepaarde (vergunningsplichtige) verbouwingswerken, kan de Mechelse bouwverordeningd op dat punt niet langer een legaliteitsbelemmering uitmaken omdat het aantal woongelegenheden vergund geacht is en dus niet opnieuw ter beoordeling kan worden gelegd tot toetsing van de conformiteit met de Mechelse bouwverordening.

Net dat concreet voorbeeld nuanceert het duidelijk onderscheid tussen twee afzonderlijke stedenbouwkundige handelingen, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het uitvoeren van verbouwingswerken aan een constructie.

In dat verband herinnert de Verzoekende partij naar een arrest van de Raad van State, waarin uitdrukkelijk dit onderscheid werd gemaakt. De Raad van State bevestigde als cassatierechter trouwens een arrest van Uw Raad.”

Beoordeling door de Raad

1.

1.1.

In het eerste onderdeel van haar enig middel betwist de verzoekende partij dat voor het inrichten van een woongelegenhed verbouwingswerken zijn uitgevoerd die, overeenkomstig artikel 44 van de (toenmalige) Stedenbouwwet, vergunningsplichtig waren en stelt zij dat de zolder vanaf de oprichting (als gevolg van de stedenbouwkundige vergunning van 1979) toegankelijk was.

De verzoekende partij stelt tevens dat bepaalde (al dan niet illegale of interne) verbouwingswerken niet noodzakelijk afbreuk doen aan het vermoeden van vergunning (maar alleen slechts voor zover de constructie in die mate aangepast is dat ze niet langer als bestaand kan worden beschouwd).

De verzoekende partij voert verder aan dat de constructie in haar geheel overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 als vergund geacht moest opgenomen worden (en niet alleen het gelijkvloers en de eerste verdieping).

De verzoekende partij werpt ook op dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door geen onderscheid te maken tussen de constructie, de functie en het aantal woongelegenheden.

1.2.

Uit het antwoord van de verwerende partij blijkt dat zij met betrekking tot dit eerste onderdeel aanvoert dat de verzoekende partij in de aanvraag nochtans zelf stelt dat in 1983 een bijkomende woongelegenhed onder dak werd gecreëerd, zodat die werken niet gevat worden door de oorspronkelijke vergunning.

De verwerende partij verduidelijkt vervolgens haar redenering in de bestreden beslissing en wijst erop dat niet-constructieve handelingen, waarbij het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd, weliswaar pas vergunningsplichtig zijn sinds 1 mei 2000, maar dat de constructieve handelingen, die nodig zijn om het aantal woningen te wijzigen, steeds, overeenkomstig artikel 44 §1 van de (toenmalige) Stedenbouwwet, vergunningsplichtig waren, omdat er in het Vrijstellingsbesluit, zoals van toepassing op 16 december 1971, geen vrijstelling was voor inrichtingswerkzaamheden in een gebouw en een vergunning vereist was voor het verbouwen van een woning en/of het geschikt maken van lokalen door plaatsing van sanitaire en andere installaties.

De verwerende partij stelt daarom in de bestreden beslissing dat met de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979 geen inrichting van de zolderverdieping als woongelegenhed beoogd werd en derhalve in alle redelijkheid aangenomen kan worden dat het creëren van een woongelegenhed op de zolder gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken.

Met betrekking tot dat laatste standpunt betwist de verwerende partij het belang van de verzoekende partij bij dit aspect van het middelonderdeel, omdat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt welk voordeel zij heeft bij de opname in het vergunningenregister van de oprichting van de woning als constructie (en de functie in het vergunningenregister) met uitsluiting van de bijkomende woongelegenhed op de zolder, want uit de aanvraag blijkt, volgens de verwerende partij, vooral het belang van de verzoekende partij bij de registratie van de bijkomende woongelegenhed op de zolder.

1.3.

Artikel 4.2.14 VCRO bepaalt:

“§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 voor 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:

“§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”.

...”

Uit deze bepalingen volgt dat wie vraagt een gebouw te laten opnemen in het vergunningenregister, onverminderd de actieve onderzoeksplicht voor de gemeentelijke overheid, vooreerst moet bewijzen dat het gebouw als ‘vergund geacht’ moet beschouwd worden.

Uit een samenlezing van de artikelen 4.2.14 en 5.1.3 VCRO volgt (tevens) dat er twee decretale vermoedens van vergunning gelden, namelijk een onweerlegbaar vermoeden, wanneer wordt aangetoond dat een gebouw is opgericht voor 22 mei 1962 (inwerkingtreding van de toenmalige Stedenbouwwet) en een weerlegbaar vermoeden, wanneer wordt aangetoond dat een gebouw werd opgericht tussen 22 mei 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan (in dit dossier het gewestplan Mechelen op 13 oktober 1976).

Met betrekking tot dit laatste vermoeden is er in artikel 5.1.3, §2 VCRO een limitatieve opsomming van mogelijke tegenbewijzen, namelijk een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Deze decretale vermoedens van vergunning moeten samengelezen worden met de in de rechtspraak ontwikkelde (praetoriaanse) vermoedens van vergunning met betrekking tot een vóór 9 september 1984 (inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen) uitgevoerde functiewijziging en een opdeling in woongelegenheden vóór 1 mei 2000, waarvoor de verzoekende partij eveneens de bewijslast draagt.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in haar aanvraag geen bewijs aanvoert van haar stelling dat de wijziging van het aantal woongelegenheden door het creëren van een bijkomende woongelegenheid op de zolderverdieping al bestond voor 22 mei 1962 en evenmin bewijst dat de inrichtingswerkzaamheden uitgevoerd zijn in de periode tussen 22 mei 1962 en 13 oktober 1976, zodat de in artikel 5.1.3, §2 VCRO bepaalde bewijsregeling in dit dossier niet van toepassing is.

De verwerende partij kan dan ook het door de verzoekende partij ingeroepen vermoeden weerleggen met elk juridisch toegelaten bewijsmiddel, maar over het tijdstip van de inrichtingswerken bestaat geen betwisting, omdat geen van beide procespartijen betwisten dat de tweede woongelegenheid gecreëerd is in 1983.

1.4.

De vergunningsplicht voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning is ingevoerd door het toenmalig artikel 44, §1 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962, dat bepaalt:

“§1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen:

1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;

onder het bouwen en plaatsen vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit, en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

(...)

§2. (...)

De Koning kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is.”

Volgens artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit van 16 december 1971 waren alleen kleine serres, bepaalde afsluitingen en bepaalde reclame-inrichtingen vrijgesteld van vergunning.

Conform artikel 3 van het Vrijstellingenbesluit waren sommige interne verbouwingswerken weliswaar vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, maar niet van de vergunningsplicht.

Ten overvloede oordeelt de Raad dat, voor zover de verzoekende partij aanvoert dat er sinds 1 augustus 1996 (inwerkingtreding wijzigingsbesluit) het plaatsen van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchtingsinstallaties in een gebouw en voor inrichtingswerken in een gebouw of werken voor de geschiktmaking van lokalen vrijgesteld is, dit dateert van na het ogenblik van de opdeling, zoals blijkt uit de door de verzoekende partij zelf bezorgde gegevens.

Bovendien geldt die vrijstelling voor woningen alleen “voor zover deze geen wijziging van het aantal woonegelegenheden met zich meebrengt”.

1.5.

Krachtens artikel 99, §1, 7° DRO, zoals ingevoerd bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in werking getreden op 1 mei 2000, is het wijzigen van het aantal woonegelegenheden als volgt vergunningsplichtig:

“Art. 99. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

(...)

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;”

De invoering van deze bepaling wordt in de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, p. 54*) als volgt toegelicht:

“Punt 7 maakt het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw vergunningsplichtig. Dit moet het de vergunningverlenende overheid mogelijk maken enige impact uit te oefenen op de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen. Het gaat

over woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.”

Uit voormelde bepalingen blijkt enerzijds dat het opdelen van een woning in meerdere woongelegenheden op zich pas vergunningsplichtig is sinds de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° DRO op 1 mei 2000.

Anderzijds zijn verbouwingen overeenkomstig artikel 44, §1 van de (toenmalige) Stedenbouwwet steeds vergunningsplichtig sinds de inwerkingtreding ervan op 22 mei 1962, onder voorbehoud van een door de Koning vast te stellen lijst van werken en handelingen waarvoor, wegens geringe omvang, geen vergunning vereist is (artikel 44, §2 van de (toenmalige) Stedenbouwwet).

1.6.

De wetgever heeft het begrip “verbouwen” niet gedefinieerd en het moet daarom in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, met dien verstande dat de instandhoudings- en onderhoudswerken uitgesloten worden.

“Verbouwen van een woning” betekent derhalve “het wijzigen ervan, anders van bouw maken of anders bouwen, zonder dat de woning wordt afgebroken of herbouwd”.

De interne inrichtingswerkzaamheden in dit dossier, zoals, onder andere, het plaatsen van een badkamer en keuken, waardoor het gebouw met kantoren en één woongelegenheid met zolder wordt omgevormd naar een gebouw met kantoren en twee woongelegenheden (waarvan één op de voormalige zolder) zijn geen instandhoudings- en onderhoudswerken.

De uitgevoerde werken zijn geen loutere inrichtingswerken (die als doel hebben de bestaande toestand van de constructie te kunnen behouden en overigens, op het ogenblik van de uitvoering ervan, niet vrijgesteld van vergunningsplicht), maar “verbouwingswerken” (want er op gericht de constructie, weliswaar alleen intern, “anders van bouw te maken”) en dus, overeenkomstig artikel 44, §1 van de (toenmalige) Stedenbouwwet, vergunningsplichtig

Bijgevolg moet de verzoekende partij, als aanvrager van de opname in het vergunningenregister, aantonen dat die werken ook onder toepassing vallen van een vermoeden van vergunning.

1.7.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing door te stellen dat er voor 1 mei 2000 al een stedenbouwkundige vergunning vereist was voor het creëren van een bijkomende woongelegenheid, voor zover die creatie gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken.

Ter staving daarvan verwijst de verwerende partij naar artikel 44 van de (toenmalige) Stedenbouwwet en de artikelen 2 en 3 van het Vrijstellingenbesluit.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat artikel 2 van het initiële besluit geen vrijstelling bepaalde voor het uitvoeren van “*inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw zoals het plaatsen van een nieuwe badkamer, keuken, ...*”.

De verwerende partij heeft, na evaluatie van de door de verzoekende partij bij de aanvraag gevoegde bewijzen, beslist dat de stedenbouwkundige vergunning van 26 februari 1979 de bouw van een bureau, een appartement op de eerste verdieping en een garage beoogde.

De zolderverdieping onder het dak was in die vergunning geen woongelegenheid, zodat de verwerende partij, op basis van de bevolkingsregisters, met daarin de vermelding van een tweede huisnummer, van de verklaringen van de verzoekende partij en van de notariële akte van 20 februari 1998, samengelezen met de plannen van de bestaande toestand, redelijkerwijze kon beslissen dat de opdeling in woongelegenheden in 1983 gebeurde en gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken.

De verwerende partij beslist dat de verzoekende partij niet bewijst dat die werken uitgevoerd zijn voor 13 oktober 1976 (datum van inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen) en dat er op dat ogenblik ook geen vrijstelling was voor die werken, zodat ze bijgevolg niet kunnen worden vermoed 'vergund geacht' te zijn en de opname van de woongelegenheid op de zolder in het vergunningenregister geweigerd moet worden en het gebouw/de constructie niet in zijn geheel moet opgenomen worden in het vergunningenregister.

De appreciatie van bij de aanvraag gevoegde bewijzen is een door de rechter te eerbiedigen beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad mag zijn appreciatie van de feitelijke gegevens dan ook niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij, behalve wanneer de waardering van het bewijs kennelijk onredelijk is.

Het is, in dit dossier, niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij, omwille van de gegevens van het bevolkingsregister, stelt dat de opdeling in woongelegenheden in 1983 gebeurde en dat dit, omwille van de in de tweede woongelegenheid aanwezige voorzieningen, gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken.

Het is aan de verzoekende partij om afdoende te bewijzen dat voldaan is aan de voorwaarden van het vermoeden van vergunning, waarop zij zich beroept.

1.8.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij tevens onzorgvuldig te handelen omdat zij geen onderscheid maakt tussen de constructie, de functie en het aantal woongelegenheden.

In haar verzoek tot opname in het vergunningenregister stelt de verzoekende partij dat een melding van de bouwdienst dat het dakappartement niet vergund was, en een regularisatie moest aangevraagd worden, mee de aanleiding was voor het verzoek tot opname in het vergunningenregister.

De verzoekende partij stelt in haar aanvraag zelf dat zij het niet eens is met dat standpunt omdat *“de huidige situatie, met name een ééngezinswoning op de eerste verdieping en één onderdaks, al bestond voor 1 mei 2000, waardoor deze stedenbouwkundige situatie, of minstens de stedenbouwkundige opdeling, als vergund geacht moet beschouwd worden.”*

De verzoekende partij besluit haar verzoek tot opname in het vergunningenregister met de vraag om *“de woningen, met adres te 2811 LEEST, Leest-dorp 22/1, respectievelijk 22/2, op te nemen als vergund geacht in het vergunningenregister”*.

Uit het dossier blijkt dat er geen discussie is dat er voor de constructie van de woning, zoals vergund op 26 februari 1979 (kantoor, woning op eerste verdieping met zolder en garage), een vermoeden van vergunning is.

De verwerende partij neemt, met de bestreden beslissing, de woning op de eerste verdieping overigens als vergund geacht op in het vergunningenregister.

Er is evenmin discussie over de functie van het gebouw, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partij stelt zelf dat de functie van het gebouw altijd al 'wonen' was en dat dit nooit gewijzigd is, en de verwerende partij spreekt dat niet tegen, noch betwist dat.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing, en dus het antwoord op de vraag van of het pand, met inbegrip van de opdeling in een tweede woongelegenheid op de zolder, kan opgenomen worden in het vergunningenregister, allermindst de bepalingen en beginselen, waarop de verzoekende partij zich beroept en dat op basis van de omschrijving zelf van de vraag in het verzoek tot opname in het vergunningenregister.

De verzoekende partij maakt overigens niet aannemelijk welk voordeel zij kan hebben bij de opname van de constructie op zich, of de opname van functie wonen, in het vergunningenregister met, omwille van het gebrek aan bewijzen over het vergund geacht karakter van de opdeling in twee woongelegenheden, de uitdrukkelijke uitsluiting daarvan.

Het eerste onderdeel van het enig middel is dan ook ongegrond.

2.

2.1.

In een tweede onderdeel van haar enig middel voert de verzoekende partij aan dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zich pas vergunningsplichtig werd op 1 mei 2000, ongeacht het uitvoeren van al dan niet vergunningsplichtige verbouwingswerken.

De vraag of met het wijzigen van het aantal woongelegenheden verbouwingswerken gepaard gingen moet volgens de verzoekende partij los worden gezien van (eventuele vergunningsplichtige) verbouwingswerken, omdat dit alleen het wederrechtelijk karakter van de verbouwingswerken kan aantonen, zonder enige invloed op het praetoriaans vermoeden van vergunning met betrekking tot het aantal woongelegenheden.

2.2.

Uit het standpunt van de verwerende partij kan worden afgeleid dat zij meent dat de verzoekende partij vertrekt van een verkeerde toepassing van de relevante regelgeving.

De verwerende partij betwist niet dat de loutere opdeling van een woning voor 1 mei 2000 niet vergunningsplichtig was, maar beslist in alle redelijkheid dat een bijkomende woongelegenheid in 1983 gepaard ging met vergunningsplichtige inrichtingswerken, die steeds vergunningsplichtig waren conform artikel 44 van de (toenmalige) Stedenbouwwet.

2.3.

Voor zover de verzoekende partij, anders dan de Raad oordeelt met betrekking tot het eerste onderdeel van haar enig middel, stelt dat de opdeling in meerdere woongelegenheden hoe dan ook (dat is ook wanneer er daartoe verbouwingswerken uitgevoerd zijn) pas per 1 mei 2000 vergunningsplichtig is, is dat een verkeerde lezing van de destijds toepasselijke regelgeving.

Uit de boordeling door de Raad van het eerste onderdeel van het enig middel blijkt al dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden weliswaar niet vergunningsplichtig was voor 1 mei 2000, maar alleen voor zover die opdeling niet gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingen.

Zoals reeds gesteld is het dan ook wel degelijk de bevoegdheid van de verwerende partij om de logische veronderstelling te maken dat de opdeling, door de omvorming van een zolder naar woongelegenheden in een bestaand gebouw, vergunningsplichtige verbouwingswerken veronderstelt en, bij gebreke van een vergunning daarvoor, is dat dus nog steeds een niet vergunde, en hoogstens een gedoogde, toestand.

Het tweede onderdeel van het enig middel is dan ook ongegrond.

3.

3.1.

In een derde onderdeel van haar enig middel bekritiseert de verzoekende partij de beoordeling van de verwerende partij omdat ze zich niet beperkt heeft tot het voorwerp van de aanvraag, meer bepaald het wijzigen van het aantal woongelegenheden als afzonderlijke stedenbouwkundige handeling, maar het wijzigen van het aantal woongelegenheden (automatisch) als vergunningsplichtige bouwwerken beschouwt, die van invloed zijn op het vergund karakter van de constructie.

3.2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij ook voor deze hypothese vertrekt vanuit de verkeerde premisse dat het praetoriaans vermoeden van vergunning met betrekking tot het wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder meer geldt van zodra er voor 1 mei 2000 een opdeling is in woongelegenheden.

Voor de toepassing van dit vermoeden moet de verwerende partij, volgens haar, ook onderzoeken of de wijziging van het aantal woongelegenheden gepaard ging met (vergunningsplichtige) verbouwingswerken, zoals in dit dossier.

De verwerende partij stelt tevens dat zij het wijzigen van het aantal woongelegenheden helemaal niet automatisch als een verbouwingswerk beschouwt, maar pas na zorgvuldig onderzoek concludeert dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden in dit dossier wel degelijk gepaard ging met vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden.

3.3.

Zoals blijkt uit de beoordeling door de Raad van het eerste onderdeel *in fine* van het enig middel wordt het voorwerp van het verzoek tot opname in het vergunningenregister vooreerst bepaald door het verzoek, zoals geformuleerd door de verzoeker zelf.

Zo nodig kan de verwerende partij, op basis van de gegevens van het dossier, herkwaltificeren wanneer het voorwerp van het verzoek tot opname in het vergunningenregister niet overeenstemt met het werkelijk voorwerp van de aanvraag, hetgeen in dit dossier niet geldt.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij de bepalingen, waarop zij zich beroept, verkeerd begrijpt door aan te nemen dat het in de rechtspraak gecreëerd vermoeden van vergunning met betrekking tot het wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder meer geldt wanneer de opdeling van het aantal woongelegenheden voor 1 mei 2000 gebeurde.

De verwerende partij stelt terecht dat zij voor de toepassing van dit praetoriaans vermoeden ook moet onderzoeken of de wijziging van het aantal woongelegenheden gepaard ging met (vergunningsplichtige) verbouwingswerken, zoals in dit dossier.

De verwerende partij moet dit derhalve onderzoeken en de verwerende partij kan dan ook, al is het maar omwille van haar actieve onderzoeksplicht, helemaal geen onzorgvuldigheid verweten worden.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat de verwerende partij het opdelen van het aantal woongelegenheden automatisch gelijkstelt met het uitvoeren van vergunningsplichtige verbouwingswerken.

In de bestreden beslissing onderzoekt de verwerende partij immers uitdrukkelijk de kwalificatie van de werken (verbouwings- of onderhouds- of instandhoudingswerken) en of er voor die werken beroep kan gedaan worden op het Vrijstellingenbesluit.

De stelling van de verzoekende partij is dan ook gratuite kritiek, die nergens op gebaseerd is.

Het derde onderdeel van het enig middel is dan ook ongegrond.

De Raad verwerpt het enig middel en dus ook het beroep.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt haar, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

De verwerende partij vraagt haar, ten laste van de verzoekende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij 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 procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing, zodat de verzoekende partij de in het ongelijk gestelde procespartij is, en de Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij betaald rolrecht ten bedrage van 200 euro, en een aan de verwerende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, dan ook ten laste van de verzoekende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij betaald rolrecht ten bedrage van 200 euro, en een aan de verwerende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 augustus 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS