

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0393
in de zaak met rolnummer 1314/0733/A/2/0715

Verzoekende partij	de heer Kris MORGAN vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsestraat 81
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LUMMEN vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 juli 2014.

De verwerende partij heeft beslist om een gedeelte van een constructie, op een perceel gelegen te Lummen, Sint-Annastraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 263D, als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister, doch niet als ‘woning’ maar enkel als ‘landgebouw’.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 september 2016.

Advocaat Joris GEBRUERS, *loco* advocaat Wim MERTENS, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de verwerende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 11 mei 2010 weigert de verwerende partij de aanvraag van de verzoekende partij om haar gehele woning als vergund geacht op te nemen in het gemeentelijk vergunningenregister. De verwerende partij oordeelt als volgt:

“ ...

Op het betreffende perceel werden in het verleden reeds twee aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning gedaan voor de ‘regularisatie van de uitbreiding van de bestaande woongelegheden’. In beide gevallen werd door aanvrager beroep aangetekend bij de deputatie van de provincie Limburg tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen respectievelijk dd. 7 maart 2005 en dd. 3 juni 2008. Beide beroepen werden niet ingewilligd dd. 9 juni 2005 en 6 juni 2008. De weigering tot stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

Uit de kadastrale gegevens van 1960 blijkt dat op het perceel afd. 2 sectie D nr. 263D een ‘landgebouw’ aanwezig was met een oppervlakte van circa 6,20m op 6,20 m (38 m²). Op de kadastrale legger van 1978 wordt pas de benaming ‘huis’ vermeld.

Uit voorgaande kan worden aangenomen dat de verbouwing van stal naar woning midden jaren zeventig gebeurde. Zoals u reeds aanhaalt in uw schrijven van 11 februari, werden functiewijzigingen inderdaad voor het eerst vergunningsplichtig bij decreet van 30 augustus 1984, doch dient gesteld dat een functiewijziging van stal naar woning echter niet mogelijk is zonder verbouwingswerken, dat ook deze functiewijziging van stal naar woning gepaard is gegaan met verbouwingswerken. Bijgevolg dient verwezen naar de wet van 29 maart 1962 (gewijzigd op 22 december 1970 – artikel 4) houdende organisatie van de ruimtelijke ordening dewelke toen wel reeds bepaalde onder artikel 44 “Niemand mag zonder voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen: 1...verbouwen van een bestaande woning...”. Derhalve kunnen noch de functiewijziging, noch de toen gerealiseerde verbouwingswerken als vergund beschouwd worden.

Bijkomend wordt vastgesteld dat de huidige bestaande constructie ter plaatse zowel qua inplanting als volume (contouren) totaal niets meer gemeen heeft met de constructie zoals ingetekend op de kadastrale schets van 1977.

Bovendien dient gesteld dat kwestieus perceel niet gelegen is aan de openbare weg en enkel bereikbaar is via een servitutedeweg.

De constructie is gelegen binnen agrarisch gebied volgens het gewestplan en grenst aan natuurgebied, ze is zeer geïsoleerd gelegen met de meest nabij gelegen bebouwing op ongeveer 200 meter (woonlint langs de St-Annastraat). Er kan op zijn minst worden gesteld dat met eender welke aanvraag ter plaatse de ruimtelijke draagkracht zal worden overschreden.

Omwille van alle bestaande redenen is het college van burgemeester van oordeel dat de bestaande constructie gelegen te Lummen, St-Annastraat 25 niet als zijnde ‘een geacht vergunde woning’ kan worden beschouwd en beslist derhalve de constructie niet op te nemen in haar vergunningenregister.

...”

Op 10 juni 2010 stelt de verzoekende partij tegen deze weigeringsbeslissing tot opname in het vergunningenregister een vordering tot vernietiging in bij de Raad.

Met een arrest van 16 april 2013 (nummer A/2013/0150) verwerpt de Raad dit beroep, op grond van volgende beoordeling:

“ ...

6.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij:

- *Dat kan aangenomen worden dat de verbouwing van stal naar woning plaatsvond midden de jaren zeventig en dat de functiewijziging op zich toen niet vergunningsplichtig was;*
- *Dat de functiewijziging van stal naar woning niet zonder verbouwingswerken kon gepaard gaan en dat deze verbouwingswerken wel vergunningsplichtig waren, zodat de functiewijziging met verbouwingswerken niet als vergund geacht kunnen beschouwd worden;*
- *Bijkomend wordt vastgesteld dat de huidige bestaande constructie ter plaatse zowel qua inplanting als volume (contouren) totaal niets meer gemeen heeft met de constructie zoals ingetekend op de kadastrale schets van 1977. Met dit motief wordt teruggekoppeld naar de in de aanhef van de bestreden beslissing vermelde feitelijkeheden met betrekking tot aanvragen tot regularisatie van uitbreidingen die in 2005 en 2008 werden geweigerd.*
- *Er wordt tevens gesteld dat het perceel niet gelegen is aan de openbare weg en dat, gelet op de planologische bestemming en de nabijheid van het natuurgebied, eender welke aanvraag de ruimtelijke draagkracht zal overschrijden.*

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven alle onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

De Raad stelt vast dat de motieven inzake de openbare weg en de ruimtelijke draagkracht overtuigende motieven zijn.

De regeling inzake de opname van een constructie in het vergunningenregister primeert op de toets aan artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO en op artikel 4.3.5 VCRO.

Bij een verzoek tot opname van een constructie in het vergunningenregister wordt teruggefallen op het ‘vermoeden van vergunning’ uit artikel 4.2.14 VCRO en dit betreft dan de zogenaamde ‘vergund geachte’ constructies (zie Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 87, nr. 273).

Hieruit volgt dat de decretale beoordelingselementen, zowel de toets aan de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als conform artikel 4.3.5 (voldoende uitgeruste weg), irrelevant zijn, indien het vermoeden van vergunning overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO van toepassing is. De constructie wordt dan immers ‘vergund geacht’.

Noch een weigeringsmotief over een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, noch een weigeringsmotief met betrekking tot de aansluiting op de openbare weg kan een registratiebeslissing dan ook determinerend dragen.

7.

De verwerende partij gaat uit van een verbouwing van stal naar woning midden de jaren 1970. Bij haar onderzoek betreft zij de kadastrale schetsen van 1960 en 1977.

Het motief dat de huidige bestaande constructie niet meer overeenstemt met de constructie zoals ingetekend op de kadastrale schets van 1977 wordt in eerste instantie door de verzoekende partij betwist. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij

dient aan te tonen dat de huidige woning niet overeenstemt met deze van midden jaren zeventig.

De verwerende partij heeft in haar antwoordnota uitgebreid, zelfs met verwijzing naar kadastrale schetsen van 1960 en 1977 en plannen horende bij vergunningsaanvragen van na 1979 aangetoond dat er na 1977 nog een zitkamer en een veranda werd aangebouwd en dat door de wijziging van de dakhelling, het volume van de constructie zoals deze in 1977 bestond, werd vergroot.

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij op dat deze uitleg niet kan aanvaard worden aangezien dit niet in de bestreden beslissing zelf staat. A posteriori motivering is volgens de verzoekende partij niet toegelaten.

In deze redenering kan de verzoekende partij niet gevolgd worden. Het komt immers aan de aanvrager toe met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn verzoek tot opname voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de hiervoor aangehaalde bepalingen. In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij enkel dat de werken zijn uitgevoerd midden jaren zeventig. Zij brengt echter geen stukken bij waaruit blijkt dat de huidige constructie dezelfde is als degene die midden jaren zeventig is gebouwd, verbouwd of uitgebreid. Zij toont ook niet aan dat zij bij haar oorspronkelijk verzoek aan de verwerende partij enig stavingsstuk zou hebben gevoegd. Dit blijkt ook niet uit de brief van 11 februari 2010, noch uit de door haar toegevoegde stavingsstukken.

Vermits de verwerende partij bij een verzoek tot opname in het vergunningenregister over een discretionaire bevoegdheid beschikt kan de Raad zich niet in de plaats stellen.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat het motief dat de huidige woning niet overeenstemt met de constructie die ingetekend staat op de kadastrale schets van 1977, voldoende draagkrachtig is om tot de weigering van de opname over te gaan en dat dit motief gedragen wordt door de vermelding van de feitelijke gegevens zoals de kadastrale schetsen van 1960 en 1977 en de diverse na 1977 aangevraagde maar geweigerde regularisatievergunningen voor de uitbreidingen van de woning.

De verzoekende partij heeft bij haar verzoek geen gegevens aangebracht die aantonen dat de huidige toestand overeenstemt met de toestand zoals vermeld op de kadastrale schets van 1977.

In weerwil van wat zij aanvankelijk voorhield, erkent de verzoekende partij uiteindelijk in onderhavige procedure dat de zithoek en de veranda na 1979 werden opgericht.

...

2.

De verzoekende partij dient op 18 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen een nieuwe aanvraag in, ditmaal tot opname in het vergunningenregister als vergund geacht van een deel van de bestaande woning, zoals aangeduid op een bijgevoegd plan op een perceel gelegen te Lummen, Sint-Annastraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 263D.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in agrarisch gebied.

De verwerende partij weigert op 8 juli 2014 de registratiebeslissing zoals gevraagd door de verzoekende partij. De verwerende partij verleent wel de registratiebeslissing voor "het gedeelte zoals in roze aangeduid op bijgevoegd plan, (...), doch enkel en alleen én onder de strikte voorwaarde dat deze constructie wordt opgenomen als zijnde een landgebouw".

De verwerende partij beslist als volgt:

"...

In 2010 werd reeds een verzoek tot opname in het vergunningenregister gedaan van de constructie gelegen te Lummen, St-Annastraat 25 met als kadastrale gegevens afd. 2 sectie D nr. 263D. De vordering tot vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarbij de opname in het vergunningenregister werd geweigerd, werd bij arrest van 16 april 2013 (nr. A/2013/0150 in de zaak 2010/0592/N0554) door de Raad voor Vergunningsbetwistingen ongegrond verklaard.

Heden werd een nieuw verzoek tot opname in het vergunningenregister van een gedeelte van de constructie gelegen te Lummen, St-Annastraat 25 ontvangen, waarbij gevraagd wordt het in roze aangeduid gedeelte op bijgevoegd plan op te nemen in het vergunningenregister. Concreet betreft het hier een oppervlakte van circa 80m².

Het college van burgemeester en schepenen heeft in dit kader de aanvraag tot opname opnieuw onderzocht. Rekening houdende niet het reeds eerder ingenomen standpunt kan volgende worden gesteld:

Uit de kadastrale gegevens van 1960 blijkt dat op betreffend perceel aanvankelijk een landgebouw' aanwezig was van circa 38m². Niettegenstaande de wet op de ruimtelijke ordening houdende de wet dat niemand zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning een constructie mag bouwen, verbouwen, uitbreiden, werd de aanvankelijke oppervlakte illegaal uitgebreid tot een oppervlakte van circa 80m².

De illegale bestaande constructie werd na 1979 zonder rechtsgeldige stedenbouwkundige vergunning verder wederrechtelijk uitgebreid met een 'zitkamer'. Ondanks de weigering van de stedenbouwkundige vergunning van 1984 en de illegale toestand van de zithoek en het feit dat de aanvrager-eigenaar Mergan op dit moment duidelijk wist dat de constructie niet vergund was en een eventuele uitbreiding niet vergunbaar was, werd de constructie wederom verder uitgebreid met een veranda als uitbreiding van de zitkamer zonder enige rechtsgeldige vergunning om alsnog een volwaardige woonentiteit te kunnen creëren.

Uit voorgaande kan niet alleen geconcludeerd worden dat betrokken eigenaars bewust en met voorbedachten rade het principe van het voldongen feit toepassen, meer nog, kan enkel en alleen maar geoordeeld worden dat de huidige constructie in zijn bestaande toestand ontegensprekelijk als onbehoorlijk vergund dient beschouwd.

Bovendien blijkt duidelijk uit de aanvraag van 1984 voor het vervangen van het bestaande plat dak in golfplaten in een zadeldak waarbij niet alleen de bestaande nuttige ruimte op het gelijkvloers van circa 1,90m (aan één zijde) werd opgetrokken naar 2,80m maar tevens nuttige ruimtes ontstonden onder de dakkap, dat de constructie zoals ze bestond in 1977 onvoldoende woon-en leefkwaliteit bood en op dit moment totaal niet voldeed aan de elementaire eisen van een 'woning'. Het betrof hoogstens een uitgebreid gebouw (eenvoudig landgebouw met een golfplaten dakbedekking) met een oppervlakte

van circa 80m² zonder zitruimte en veranda en een volume van ongeveer 180m³ waarbij de nuttige hoogte aan de binnenzijde aan één zijde amper 1,90m bedraagt).

Er bestaat geen enkele rechtsgrond om het college van burgemeester en schepenen te verzoeken een constructie - waarvan de verzoekende partij zelf duidelijk aangeeft dat de volledige constructie niet voldoet aan de voorwaarden om in het vergunningenregister opgenomen te worden, de facto de uitbreiding van de constructie met een leefruimte (zithoek en veranda) teneinde een volwaardige woonentiteit te kunnen creëren - als een vergund geachte woning op te nemen in haar vergunningenregister.

*Om deze reden is het college van burgemeester en schepenen dan ook van oordeel dat het **gedeelte zoals in roze aangeduid op bijgevoegd plan**, opgenomen kan worden in het vergunningenregister, **doch enkel en alleen én onder de strikte voorwaarde dat deze constructie wordt opgenomen als zijnde een landgebouw.***

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Enig middel

Standpunten van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.3 VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de woonfunctie van het aangevraagde ten onrechte en op basis van een onwettig motief heeft uitgesloten voor opname in het vergunningenregister, en dat de verwerende partij geen onderzoek heeft gewijd aan haar overtuigingstukken.

De verzoekende partij verwijst in de toelichting bij het middel naar de artikelen 5.1.3 en 4.2.14, §2, eerste lid VCRO. Zij stelt dat uit deze bepalingen volgt dat indien een eigenaar van een bestaande constructie bewijzen kan bijbrengen om aan te tonen dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, de constructie geacht wordt te zijn vergund, en dat dit bewijs enkel kan worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, zoals bepaald in de voormelde artikelen.

De verzoekende partij verwijst vervolgens naar de beoordeling in de bestreden beslissing, waaruit volgens haar blijkt dat het deel van de constructie binnen de roze contouren wel wordt opgenomen in het vergunningenregister als zijnde vergund geachte constructie, maar dat de

woonfunctie zélf wordt uitgesloten van opname in het vergunningenregister, waardoor zij achterblijft met een vergund geacht 'landhuis'.

Volgens de verzoekende partij werden gebruikswijzigingen van de hoofdfunctie van een gebouw pas vergunningsplichtig bij decreet van 28 juni 1984, terwijl de omschakeling naar "wonen" lang voor deze datum werd doorgevoerd in het pand, zodat op het ogenblik van die functiewijziging er geen vergunningsplicht gold. De verzoekende partij meent dan ook dat zij, voor wat de woonfunctie betreft, anno 2014 de opname in het vergunningenregister niet hoeft te vragen.

De verzoekende partij benadrukt dat de toepasselijke rechtsgrond artikel 5.1.3 VCRO is, waardoor de weigering om de woonfunctie op te nemen in het vergunningenregister steunt op een irrelevant en onwettig motief. De verzoekende partij stelt dat een dergelijke beoordeling door de verwerende partij van haar aanvraag dan ook strijdt met de formele en materiële motiveringsplicht en getuigt van een ernstige onzorgvuldigheid.

De verzoekende partij meent, los van het voorgaande, dat zij voldoende overtuigingsstukken heeft bijgebracht op grond waarvan de verwerende partij moest vaststellen dat de woonfunctie voor de inwerkingtreding van het gewestplan aanwezig was, en dat deze overtuigingsstukken - die níét worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs - aantonen dat de woonfunctie als vergund geacht moet worden beschouwd in toepassing van artikel 5.1.3 VCRO.

De verzoekende partij verwijst naar een kadastraal uittreksel van 1977 waarop de bestemming 'huis' wordt vermeld (stuk 4/2), de verklaring van de heer Marcel Steegmans dat de woning einde 1977 aanwezig was, de verklaring van de heer Alfons Deprez dat de woning er al van in 1979 staat en de vorige beslissing van de verwerende partij waarin wordt vermeld dat pas op de kadastrale legger van 1978 de benaming 'huis' wordt vermeld op grond waarvan werd aangenomen dat de verbouwing van stal naar woning midden jaren zeventig gebeurde (stuk 5).

Volgens de verzoekende partij blijkt uit deze bewijselementen dat het pand werd aangewend voor bewoning voordat het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk in werking is getreden, waardoor de woonfunctie - voor zover deze functie zich al zou moeten beroepen op de regeling van art. 5.1.3 VCRO - als vergund geacht moet worden beschouwd.

De verzoekende partij stelt bovendien dat de verwerende partij heeft nagelaten om het kadastraal uittreksel van 1977 en de bijgebrachte getuigenverklaringen te betrekken in haar beoordeling. Nochtans zouden deze documenten aantonen dat het pand voor de inwerkingtreding van het gewestplan werd bewoond.

Tot slot benadrukt de verzoekende partij dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt gesteld dat *'Mergan wist na een weigering tot uitbreiding in 1984 dat de constructie niet vergund was'*, en dat de verwerende partij ten onrechte meent dat *'kan geconcludeerd worden dat betrokken eigenaars bewust en met voorbedachten rade het principe van voldongen feit toepassen.'* De verzoekende partij verduidelijkt dat de weigering in 1984 van de aanvraag tot verbouwing aan haar vader enkel berustte op het zonevreemde karakter dat toen geen uitbreiding van het volume met meer dan 20% toeliet, terwijl de eventuele illegale situatie pas is tot stand gekomen ná de aankoop door verzoekende partij van de woning in 2002, zodat in 1984 en 2003 conform de regelgeving de nodige vergunningsaanvragen werden ingediend.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst door een weergave van het "beoordelingskader", waarbij zij enerzijds verwijst naar artikel 5.1.3, §2 VCRO en anderzijds naar artikel 4.2.14 VCRO en de toelichting hierbij in de parlementaire voorbereidingen. Op grond hiervan wordt gesteld dat zij moet beoordelen of de verzoekende partij op overtuigende wijze heeft bewezen dat de bestaande constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie - voorafgaand aan de

inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 - een vergunningsplichtige functiebestemming zou hebben ondergaan.

De verwerende partij antwoordt verder met betrekking tot haar “beoordeling” dat zij in de eerste plaats heeft onderzocht of de woonfunctie van het pand als vergund geacht mag worden beschouwd. Volgens de verwerende partij voldeed het pand zoals het bestond in 1984 niet aan de elementaire eisen van een ‘woning’, waarbij zij verwijst naar stuk 4 van het administratief dossier, maar blijkt dat de constructie toen een eenvoudig landgebouw met een golfplaten dakbedekking betrof met een oppervlakte van 80m² zonder zitruimte en veranda en een volume van ongeveer 180m³ en de nuttige hoogte aan de binnenzijde aan één zijde amper 1,90 meter bedraagt. De verwerende partij verwijst vervolgens met betrekking tot de stelling van de verzoekende partij dat op het ogenblik van de functiewijziging hiervoor geen vergunningsplicht bestond naar artikel 7.5.1 VCRO.

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij geen sluitende bewijsstukken bijbrengt die aantonen wanneer de functiewijziging zou zijn uitgevoerd, maar uit de weigeringsbeslissing van 1984 duidelijk blijkt dat er geen constructie met woonfunctie bestond, waardoor zij dan ook in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten dat de bestaande toestand - zoals deze voorafgaand aan de inwerkingtreding van het gewestplan bestond - onverenigbaar is met enige woonfunctie zodat de toestand die op dat moment als vergund kan worden geacht enkel overeenstemt met dat van een vergund geacht landhuis. Zij meent dat zij enkel rekening kan houden met de bestemming van de constructie zoals die uit het dossier kan worden afgeleid voorafgaand aan de datum van de inwerkingtreding van het gewestplan en van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984.

Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet aan dat op datum van de vergunningsplicht voor een gebeurlijke functiewijziging, de functiewijziging naar een woonfunctie reeds was doorgevoerd. De verklaringen die thans worden voorgelegd zijn niet van aard het tegendeel te vermoeden, terwijl uit haar beoordeling blijkt waarom deze stukken niet weerhouden worden als bewijs van het bestaan van een woonfunctie voorafgaand aan de inwerkingtreding van het gewestplan. Ook het feit dat de kadastrale legger van 1978 de benaming 'huis' gebruikt, doet volgens de verwerende partij niets af aan dat gegeven, maar in de weigering van de aanvraag in 1984 zou een voldoende antwoord zitten waarom zij de door de verzoekende partij bijgebrachte bewijsstukken niet aanneemt.

De verwerende partij verduidelijkt dat de woonfunctie volgens haar het resultaat is van het feit dat er na de inwerkingtreding van het gewestplan illegaal een zitkamer en veranda werden bijgebouwd. De beweerde woonfunctie is onlosmakelijk verbonden met beide bijgebouwen die werden aangebouwd na de inwerkingtreding van het gewestplan en het uitvoeringsbesluit van 17 juli 1984. De verzoekende partij zou dit hebben erkend bij de vorige aanvraag (dossier met rolnummer 2010/0592/A/0554).

Tot slot stelt de verwerende partij dat de geweigerde aanvraag van 1984 op grond van een negatief advies van de gemachtigde ambtenaar een rechtsgeldig bewijs is in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO.

3.

De verzoekende partij stelt dat zij niet begrijpt waarom de verwerende partij de nadruk legt op de vergunningsweigering in 1984. In dat besluit werd immers helemaal niet geoordeeld dat van een woonfunctie op dat ogenblik geen sprake was, maar enkel dat de bestaande woning volgens de toentertijd vigerende wetgeving niet kon uitbreiden met meer dan 20%. De verzoekende partij meent wel degelijk aan te tonen dat op het ogenblik van de vergunningsplicht de functiewijziging naar wonen reeds was doorgevoerd en verwijst naar de ingediende stavingsstukken bij haar aanvraag.

Zij herhaalt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nalaat om het kadastraal uittreksel en de getuigenverklaringen te betrekken in haar beoordeling, en de verwerende partij hier ook in de antwoordnota geen enkele aandacht aan besteedt. Nochtans tonen die bewijsstukken aan dat er een woonfunctie was vóór de invoering van die vergunningsplicht.

De verzoekende partij benadrukt dat de bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar in 1984 met de zinsnede 'uitbreiding van het bestaande volume met meer dan 20%' verwijst naar het oud en duidelijk artikel 79 § 2, c) van de Stedenbouwwet:

"§ 2. Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op:

c) hetzij het uitbreiden van een vergunde woning.

De uitbreiding van een bestaand vergund gebouw, met uitzondering van woningbouw, kan slechts de vermeerdering tot gevolg hebben die het noodzakelijk gevolg is van in het kader van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu.

De uitbreiding van een vergunde woning kan met inbegrip van de bijgebouwen slechts leiden tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20 %. Het totale bouwvolume mag na uitbreiding maximum 700 m3 bedragen."

De verzoekende partij stelt dat op basis van de stukken van het dossier niet kan worden ontkend dat de bevoegde ambtenaar in 1984 ongunstig adviseerde voor een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een hellend dak in plaats van een plat dak, en dat deze aanvraag werd geweigerd omdat ze niet voldeed aan de destijds geldende basisvoorwaarde van een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20%. Deze 20%-regel was enkel van toepassing op de volgende categorie: het uitbreiden van een vergunde woning.

Volgens de verzoekende partij wijst het vergunningsbesluit van 1984 helemaal niet op het bestaan van een 'landhuis' die dan nog de kwalificatie als 'woning' zou uitsluiten, maar vindt de notie 'landhuis' geen enkele steun in het administratief dossier, noch in de stedenbouwwetgeving.

Tot slot meent de verzoekende partij dat de stukken van het dossier maar in één richting wijzen, met name het bestaan van een woonfunctie vóór het decreet van 28 juni 1984. De bewijslast dat wederrechtelijke handelingen zouden verricht zijn na de inwerkingtreding van het gewestplan, rust op de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De toepasselijke rechtsgrond is artikel 5.1.3, §2 VCRO en niet artikel 4.2.14, §2 VCRO. Artikel 4.2.14 VCRO dat het vermoeden van vergunning regelt, is immers opgenomen onder titel IV. Vergunningenbeleid, Hoofdstuk II., Vergunningsplicht, Afdeling 1. Soorten, Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningsplicht, sectie 5 en is in de eerste plaats een generieke regeling die ingeroepen kan worden tijdens de vergunningsprocedure en daardoor een invloed kan hebben op het juridisch vergunningstatuut van de constructie.

De verzoekende partij heeft de opname in het vergunningenregister gevraagd van een deel van een bestaande constructie met inbegrip van de functie 'wonen' voor dit deel. Artikel 5.1.3, §2 VCRO is van toepassing op dit verzoek, alsmede de artikelen 4.2.14, §3 en §4 VCRO waarnaar artikel 5.1.3, §2 uitdrukkelijk verwijst.

1.1

Artikel 5.1.3, §2 VCRO bepaalt het volgende:

“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.

...

Een aanvrager die zich op het weerlegbaar vermoeden van vergunning uit artikel 5.1.3, § VCRO beroept, moet ‘door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel’ aantonen dat de constructie waarvoor hij de opname in het vergunningenregister vraagt, in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze is gelegen, gebouwd werd. Vraagt hij de opname voor een woning, dan strekt het vermoeden van vergunning zich ook uit tot de functie waarvoor de opname wordt gevraagd.

Het door de aanvrager geleverde bewijs van het vermoeden van ‘vergund geacht’, 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.

1.2

Tegenover de vrijheid van bewijsmiddelen die de verzoekende partij heeft om aan te tonen dat het pand opgericht werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, en toen ook de functie of bestemming had waarvoor de opname werd gevraagd, staat de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het is de taak van de overheid om het voorgelegde bewijsmateriaal op een zorgvuldige wijze te beoordelen. Die beoordeling dient ook uitdrukkelijk in de motivering van haar beslissing te staan. Zo zal de verwerende partij moeten nagaan of de verzoekende partij met betrekking tot de vergund geachte constructie geen handelingen heeft gesteld die niet meer gedekt zijn door het vermoeden van vergunning (artikel 4.2.14, §3 VCRO) en of er geen in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissingen zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken (artikel 4.2.14, §4 VCRO).

Eens een constructie op grond van artikel 5.1.3, §2 VCRO vermoed wordt een “vergund geachte” constructie te zijn, volgt uit dit vermoeden dat zowel de toets aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO als de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften vervat in een bijzonder plan van aanleg overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO irrelevant zijn en geen afbreuk meer kunnen doen aan het vastgestelde vermoeden van vergunning. De constructie wordt dan immers “vergund geacht”. Het vermoeden van vergunning slaat op de constructie, meer bepaald zowel op de oprichting als op de bestemming waarvoor het werd opgericht (RvSt, 16 oktober 2015, nr. 232.590).

Naar aanleiding van de door de verzoekende partij ingediende aanvraag diende de verwerende partij met andere woorden te beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze heeft bewezen dat zijn bestaand pand wat constructie en bestemming betreft, voor zover bepaald in het verzoek tot opname, werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is.

2.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning onder meer toegelicht wat volgt (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 111):

“Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen

360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, door de Raad van State en door het Hof van Cassatie “aangevuld” met een bijkomend “vermoeden” : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht ; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbepalingen 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 ‘vergund geacht’ samen gelezen moeten worden met deze over de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Artikel 7.5.1 VCRO (*Titel VII. ‘Diverse temporele en overgangsmaatregelen’, Hoofdstuk V. ‘Vergunningenbeleid’, Afdeling 1 ‘Vergunningsplichtige functiewijzigingen’*), waarnaar de verwerende partij in haar antwoordnota verwijst, bepaalt onder meer:

“ ...

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;

... ”

Artikel 3 van het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse Executieve houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 augustus 1984, bepaalt:

“Wanneer het gebruik van een vergund gebouw gewijzigd wordt wat de hoofdfunctie betreft, naar een nieuw gebruik, dan wordt deze gebruikswijziging geacht een belangrijke ruimtelijke weerslag te hebben op de onmiddellijke omgeving wanneer het gaat om een gebouw gelegen in een agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied en het nieuwe gebruik bestaat uit een ander dan een agrarisch gebruik. Voor deze gebruikswijzigingen dient voorafgaandelijk een vergunning bekomen te worden krachtens de in artikel 44, paragraaf 1, punt 7, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gestelde regelen.”

Uit deze bepalingen volgt dat sinds het uitvoeringsbesluit van 17 juli 1984 een gebruikswijziging, met name “een nieuw gebruik (dat) bestaat uit een andere dan een agrarisch gebruik”, vergunningsplichtig is, of omgekeerd, dat indien de betrokken constructie vóór 9 september 1984 wonen als hoofdfunctie had, deze loutere gebruikswijziging naar bewoning niet vergunningsplichtig was, althans voor zover met deze gebruikswijziging geen vergunningsplichtige werken gepaard gingen.

De verzoekende partij houdt voor dat de woonfunctie voor de afgebakende constructie reeds bestond in 1977, terwijl de verwerende partij voorhoudt dat de functiewijziging gebeurde naar aanleiding van het uitvoeren de niet vergunde leefruimte en veranda.

3.

3.1

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of het pand waarvan de opname in het vergunningsregister gevraagd wordt, gedekt wordt door het vermoeden van “vergund geacht”. 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 en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.2

In het eerste door de Raad gevelde arrest van 16 april 2013 (nummer A/2013/0150) werd onder meer vastgesteld dat:

- (1) de constructie ligt in het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, dat in werking is getreden op 7 juni 1979;
- (2) de verwerende partij - met verwijzing naar kadastrale schetsen van 1960 en 1977 en plannen horende bij vergunningsaanvragen van na 1979 - aantoonde dat er na 1977 nog een zitkamer en een veranda werd aangebouwd en dat door de wijziging van de dakhelling het volume van de constructie zoals deze in 1977 bestond, werd vergroot;
- (3) de verzoekende partij geen stukken voegt waaruit blijkt dat de huidige constructie dezelfde is als degene die midden jaren zeventig is gebouwd, verbouwd of uitgebreid noch geen gegevens aanbracht die aantonen dat de huidige toestand overeenstemt met de toestand zoals vermeld op de kadastrale schets van 1977, maar erkent dat de zithoek en de veranda na 1979 werden opgericht;
- (4) het weigeringsmotief dat de (volledige) woning niet overeenstemt met de constructie die ingetekend staat op de kadastrale schets van 1977, draagkrachtig is om tot de weigering van de opname over te gaan omdat dit motief gedragen wordt door de feitelijke gegevens van het dossier zoals de kadastrale schetsen van 1960 en 1977 en de na 1977 aangevraagde maar geweigerde regularisatievergunningen voor de uitbreidingen van de woning.

4.

Uit de nieuwe vraag tot opname in het vergunningenregister van de verzoekende partij blijkt dat zij zich bij voormelde arrest heeft neergelegd, met name dat niet de “gehele” woning kan worden opgenomen in het vergunningenregister maar met de voorliggende vraag de opname in het vergunningenregister wenst van *“een deel van hoger vermelde woning”*. De verzoekende partij verduidelijkt verder dat zij wenst slaapkamer 1, inkom, eetkamer, keuken, badkamer en slaapkamer ‘op te nemen’ in het vergunningenregister en de zithoek met aangebouwde veranda hiervan *‘uit te sluiten’*. Uit deze gegevens blijkt dat het verzoek van de verzoekende partij met de gevraagde gedeeltelijke opname als “vergund geacht” betrekking heeft op de constructie zonder de leefruimte (zithoek en veranda).

Uit de “bijlagen” bij de aanvraag blijkt dat de verzoekende partij onder meer volgende stukken bijbrengt (1) plan met in rode kleur aanduiding van voorwerp van vraag tot opname in vergunningenregister (2) kadastraal uittreksel model 437 (3) uittreksel uit kadastrale schets schetsjaar 1977 (4) getuigenverklaringen van Marcel Steegmans, Alfons Deprez en Joseph Weyens (5) verslag architect Stevens.

4.1

De beoordeling van de verwerende partij steunt op de eerdere weigering tot opname in het vergunningenregister van 11 mei 2010 (*“rekening houdende met het reeds eerder ingenomen standpunt”*), en volgende overwegingen:

- uit de kadastrale gegevens van 1960 blijkt dat op het perceel aanvankelijk een ‘landgebouw’ aanwezig was van circa 38 m², waarbij deze aanvankelijke oppervlakte illegaal werd uitgebreid tot een oppervlakte van circa 80 m²;
- de illegale bestaande constructie werd na 1979 zonder rechtsgeldige stedenbouwkundige vergunning verder wederrechtelijk uitgebreid met een zitkamer, waarvan op grond van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning van 1984 duidelijk is dat deze uitbreiding niet vergund noch vergunbaar was, en nogmaals wederom verder uitgebreid werd met een veranda zonder enige rechtsgeldige vergunning om alsnog een “volwaardige woonentiteit” te kunnen creëren;
- de betrokken eigenaars bewust en met voorbedachten rade het principe van het voldongen feit toepassen, en dat de huidige constructie in zijn bestaande toestand ontegensprekelijk als onbehoorlijk vergund moet beschouwd worden;
- uit de stedenbouwkundige aanvraag van 1984 voor het vervangen van het bestaande plat dak in golfplaten in een zadeldak, waarbij niet alleen de bestaande nuttige ruimte op het gelijkvloers van circa 1,90 meter (aan één zijde) werd opgetrokken naar 2,80 meter maar tevens nuttige ruimtes ontstonden onder de dakkap, blijkt dat de constructie zoals ze bestond in 1977 onvoldoende woon- en leefkwaliteit bood en totaal niet voldeed aan de elementaire eisen van een ‘woning’: het betrof hoogstens een uitgebreid gebouw (eenvoudig landgebouw met een golfplaten dakbedekking) met een oppervlakte van circa 80 m² zonder zitruimte en veranda en een volume van ongeveer 180 m³ waarbij de nuttige hoogte aan de binnenzijde aan één zijde amper 1,90 meter bedraagt.

Op grond van dit onderzoek kan volgens de verwerende partij het gevraagde gedeelte enkel als vergund geacht in het vergunningenregister worden opgenomen als “landgebouw”.

4.2

In de bestreden beslissing betwist de verwerende partij niet, maar erkent zij met zoveel woorden, dat er in 1979 een constructie aanwezig was van ongeveer 80m².

De verzoekende partij beoogt een opname van een gedeelte van de woning in het vergunningenregister en baseert zich op de kadastrale schets en legger van 1977, waaruit niet enkel de maten af te leiden zijn, maar die tevens de vermelding 'woning' bevat. Voor de zithoek en de veranda erkent de verzoekende partij dat deze na 1979 werden opgericht zodat voor dit deel geen opname in het vergunningenregister wordt gevraagd.

Uit de beoordeling door de verwerende partij blijkt echter niet dat zij een correct en zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de voorgebrachte stukken en meer bepaald naar de functie van het gebouw zoals dit bestond bij de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan.

4.3

Met betrekking tot de overweging in de bestreden beslissing dat de op heden bestaande constructie enkel maar kan worden beschouwd als "onbehoorlijk vergund", moet worden opgemerkt dat de verwerende partij uitgaat van een verkeerd criterium. Zoals hiervoor vermeld, moet de verwerende partij immers onderzoeken of de gevraagde afgebakende constructie als "vergund geacht" in de zin van artikel 5.3.1, §2 VCRO kan worden beschouwd en dus of de aanvrager voldoende gegevens naar voor brengt om het vermoeden van vergunning te aanvaarden zowel wat de oprichting van een deel van het gebouw als wat de functie ervan betreft.

Verder moet worden vastgesteld dat het motief in de bestreden beslissing dat de constructie zoals ze bestond in 1977 onvoldoende woon- en leefkwaliteit bood, en dus op dat ogenblik niet kon worden beschouwd als een volwaardige woonentiteit, niet draagkrachtig is om de weigering tot opname als "vergund geacht" in het vergunningenregister te dragen. Los van de vraag of dit weigeringsmotief al dan niet een motief is van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO dat niet doorslaggevend kan zijn in het geval een niet-registratiebeslissing, is hiervoor reeds aangegeven dat de verzoekende partij thans slechts de gedeeltelijk opname vraagt van de bestaande woning als "vergund geacht" in het vergunningenregister, met name de woning zonder leefruimte en veranda zoals deze bestond in 1977. In de mate de veranda en de zithoek mee in de beoordeling van de verwerende partij worden betrokken, gaat deze uit van een verkeerd voorwerp (woning met leefruimte) van de voorliggende aanvraag.

4.4

De bestreden beslissing bevat bovendien, zoals blijkt uit de overwegingen aangehaald onder de feiten uiteenzetting en hierboven onder randnummer 4 herhaald, geen afdoende beoordeling van de argumentatie en de bijlagen die de verzoekende partij heeft gevoegd bij haar verzoek tot opname van een afgebakend deel van de woning in het vergunningenregister.

De verzoekende partij voegt, ten opzichte van de vorige aanvraag, bijkomende overtuigingsstukken toe aan haar verzoek, met name onder meer drie getuigenverklaringen van 15 november 2013 van aangrenzende burens en een verslag van 5 juli 2013 architect-ingenieur Piet Stevens met een onderzoek naar de bouwfasen. In dit verslag wordt onder meer overwogen:

"2° voor 1977 : L-vormig gebouw (oranje op bijgaand plan): onderzoek van het metselwerk wijst uit dat dit gebouw is opgetrokken in één bouwcampagne tot op de huidige hoogte : de baksteen, stelmortel en voegmortel zijn nl. homogeen over de ganse hoogte van de muur. (Zie foto's F2 t/m F5; foto 4 = 2,00 en 2,30 boven maaiveld, foto 5 = 0,70 tot 1,00 m boven maaiveld)."

4.5

De verwerende partij lijkt bovendien niet ernstig te kunnen betwisten dat de bestaande constructie (zonder de huidige leefruimte en veranda) reeds sinds 1977 over een residentiële woonfunctie beschikte.

Uit de antwoordnota blijkt dat de verwerende partij acht dat in de weigeringsbeslissing van 24 september 1984 (stuk 4 administratief dossier) een “voldoende antwoord” zit waarom zij de door de verzoekende partij bijgebrachte bewijsstukken niet aanneemt. Uit dit document blijkt dat deze weigering slechts betrekking had op “het bouwen van een hellend dak i.p.v. plat dak” en steunt op volgende overwegingen:

“ ...

ONGUNSTIG: door haar bestemming en inplanting brengt de ontworpen verbouwing de goede ordening van de plaats in het gedrang : volgens het gewestplan Hasselt-Genk ggk. Bij KB dd. 3.4.79 is het betrokken terrein gelegen in een natuurgebied. Het KB dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen regelt dit gebied in zijn art. 13 en gezien tevens art. 21 van het KB dd. 28 december 1972 van toepassing is (uitbreiding van het bestaand volume met meer dan 20%) besluit ik tot weigering van de vergunning.

...”

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de weigering van de gevraagde regularisatie in 1984 enkel betrekking heeft op een “uitbreiding van het bestaand volume met meer dan 20%”.

Er wordt in deze vergunningsbeslissing niet verduidelijkt of de bestaande constructie op dat ogenblik een landgebouw dan wel een woning betrof, terwijl de verwerende partij bij haar vorige weigering tot opname van de gehele constructie als vergund geacht erkende dat “*de verbouwing van stal naar woning midden jaren zeventig gebeurde*”. Hiervoor is evenwel reeds aangegeven dat voor een dergelijke gebruikswijziging, indien deze is doorgevoerd vóór de inwerkingtreding van voormeld uitvoeringsbesluit van 17 juli 1984, geen vergunningsplicht geldt.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, staat tegenover de vaststelling in de bestreden beslissing dat er in 1977 slechts sprake zou zijn van een “eenvoudig landgebouw met een golfplaten dakbedekking”, de vermelding van “huis” op de kadastrale legger die hoort bij de kadastrale schets van 1977 waarop reeds een L-vormige constructie te zien is. Deze L-vormige constructie komt zo goed als overeen met het afgebakende deel van de constructie waarvan de verzoekende partij de opname in het vergunningenregister vraagt.

5.

De verwerende partij heeft dus niet op goede gronden kunnen besluiten dat de constructie van de verzoekende partij, waarvan slechts deels de opname als “vergund geacht” in het vergunningenregister wordt beoogd, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan op 7 juni 1979 niet over een functie ‘wonen’ beschikte maar enkel als ‘landgebouw’ kon worden beschouwd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 4.8.28, §2 VCRO legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 juli 2014, waarbij wordt beslist om een gedeelte van een constructie, op een perceel gelegen te Lummen, Sint-Annastraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 263D, als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister, doch niet als ‘woning’ maar enkel als ‘landgebouw’.
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 4 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 13 december 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS