

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1062  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0500-A

Verzoekende partij	de heer <b>Williams AERTS</b>  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 <b>MECHELEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN 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 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2017.

De verwerende partij heeft beslist om een eengezinswoning met vier studentenkamers op het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Tervuursesteenweg 195, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nr. 316V, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 april 2019.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen op de zitting.

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

De zaak heeft betrekking op een pand gelegen aan de Tervuursesteenweg 195 te Mechelen dat door de verzoekende partij werd aangekocht in 2009.

De bestreden beslissing vermeldt dat er voor dit pand op 18 februari 1985 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van een voorgevel, op 20 oktober 1986 voor het verbouwen van een woning en op 29 juli 1997 voor het bepleisteren van de gevel.

Een conformiteitsattest opgemaakt door de stad Mechelen op 6 januari 2004 voor het betrokken pand vermeldt:

“  
...  
*Het gelijkvloers wordt bewoond door de eigenares.  
Op de eerste en tweede verdieping zijn er telkens 2 studentenkamers.  
Op de eerste verdieping is er een gemeenschappelijke keuken, wc en badkamer.*  
...”

De bestreden beslissing vermeldt verder nog dat er op 29 november 2016 en op 4 oktober 2017 een proces-verbaal werd opgesteld voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden naar aanleiding van een voorlopige inschrijving in het bevolkingsregister.

De verzoekende partij dient op 19 mei 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in om een eengezinswoning met vier studentenkamers op te nemen als “*vergund geacht*” in het vergunningenregister. Op 3 augustus 2017 dient de verzoekende partij deze aanvraag opnieuw in, ditmaal met een ingevuld aanvraagformulier.

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

De verwerende partij beslist op 17 november 2017 om de opname in het vergunningenregister te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“  
...  
*Het betreft een schriftelijke vraag tot opname van een eengezinswoning met vier studentenkamers als “vergund geacht” in het vergunningenregister overeenkomstig artikel 5.1.3., §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.*  
...

*De niet-constructieve handeling waarbij het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd is slechts sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig, maar de constructieve handeling die nodig is om het aantal woongelegenheden 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.*

*Het voorgaande impliceert dat er sedert de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet een vergunning vereist was 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 de opdeling van de woning met 4 studentenkamers reeds gebeurde in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.*

*De aanvrager voegt vier stukken toe aan zijn aanvraag:*

- 1. Een notariële akte van 16 juli 2009 waarbij de verkoper verklaart dat alle aanlegwerken en constructies werden uitgevoerd conform bekomen vergunningen. De verkoper benadrukt dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden dateert van voor de inwerkingtreding van het decreet op de ruimtelijke ordening zodat geen stedenbouwkundige vergunning vereist was, en de huidige toestand bijgevolg “vermoed vergund” is.*
- 2. Een e-mail van 2 april 2009 van een medewerker van de bouwdienst van de stad Mechelen aan de heer Bruno Mertens die verwijst naar het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 waarbij wordt gesteld dat het pand vergund geacht is indien het reeds voor 1996 ingericht was als kamerwoning.*
- 3. Een e-mail van 2 april 2009 van een medewerker van de dienst Patrimoniumbeheer van de stad Mechelen aan de heer Bruno Mertens waarbij bevestigd wordt dat het pand reeds voor 1996 gekend is als een pand met studentenkamers.*
- 4. Een afschrift van het conformiteitsattest van 6 januari 2004 waaruit blijkt dat de eigenares op de gelijkvloerse verdieping woont, dat de eerste en tweede verdieping telkens twee studentenkamers telt en dat de er op de eerste verdieping een gemeenschappelijke keuken, wc en badkamer aanwezig zijn. Het voorportaal dient als fietsenstalling.*

*Het wordt niet betwist dat de niet-constructieve handeling van de opdeling van de eengezinswoning in studentenkamers heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 2000. Dit wordt aangehaald in de notariële akte van 16 juli 2009 en wordt bevestigd in het mailverkeer van 2 april 2009. Dit heeft echter niet tot het gevolg dat het pand zonder meer kan worden opgenomen als vergund geacht in het vergunningenregister. Zoals uit de hierboven aangehaalde regelgeving blijkt, waren de verbouwingswerken (andere dan onderhoudswerken) die werden uitgevoerd in het kader van een opdeling van een woning wel steeds vergunningsplichtig overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet van 22 april 1962.*

*Door de verbouwingswerken die met de stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 1986 (1986/0431) werden vergund, werd er op de eerste verdieping bijkomend een “speelkamer” gecreëerd en op de tweede verdieping werden twee bijkomende slaapkamers voorzien. Uit geen enkel stuk blijkt deze werken hebben plaatsgevonden in het kader van*

*het creëren van studentenkamers. Uit het stedenbouwkundig plan bij deze vergunning blijkt dat de gelijkvloerse verdieping bestaat uit een frituur, een berging, een garage, een eethoek, een keuken met zithoek, een wc en een berging. De eerste verdieping bestaat uit een badkamer, een speelkamer, een slaapkamer en een kamer die aangeduid staat als "kleding". De tweede verdieping bestaat uit 4 slaapkamers.*

*Uit de aangetekende brief van 17 mei 2017, die op bij het verzoek tot opname in het vergunningenregister is gevoegd, blijkt dat er vier studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte werden gecreëerd voor 1 mei 2000. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er werkzaamheden hebben plaatsgevonden om de eengezinswoning om te vormen naar studentenkamers die vergunningsplichtig waren overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet van 22 april 1962. De aanvrager brengt geen enkel plan bij waaruit de indeling van de kamers kan worden afgeleid. Uit het stedenbouwkundig plan bij de vergunning van 20 oktober 1986 blijkt alvast dat er geen gemeenschappelijke ruimte aanwezig is, noch dat de bestemming van de kamers studentenkamers zouden zijn. Uit de stukken die de aanvrager bijbrengt kan dan ook niet worden afgeleid dat de opdeling van de woning in 4 studentenkamers in aanmerking komt voor opname in het vergunningenregister als "vergund geacht". De aangevoerde stukken bevatten onvoldoende bewijs dat de werken voor het creëren van 4 studentenkamers hebben plaatsgevonden vóór 22 april 1962 of in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.*

*De aanvrager kan zich niet beroepen op het vertrouwensbeginsel om de opname in het vergunningenregister van de eengezinswoning met 4 studentenkamers af te dwingen. De e-mail van 2 april 2009 van een medewerker van de bouwdienst stelt enkel dat de bestemmingswijziging in aanmerking komt om te genieten van het vergund geacht karakter als het pand reeds voor 1996 als kamerwoning was ingericht. Uit de bovenstaande motivering blijkt echter duidelijk dat voor constructieve handelingen die gebeurden om de opdeling van een woning mogelijk te maken, overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet wel nog steeds een vergunning vereist was. De aanvrager toont niet aan dat deze werken in aanmerking komen om te genieten van het vermoeden van vergunning. Het vertrouwensbeginsel kan niet contra legem worden ingeroepen en in de voorliggende aanvraag is het duidelijk dat de constructieve handelingen tot opdeling vergunningsplichtig waren, en dat de aanvrager niet aantoont dat de aanvraag in aanmerking komt om te genieten van het (weerlegbaar) vermoeden van vergunning. Het vertrouwensbeginsel kan dan ook niet worden ingeroepen om de aanvraag tot opname in het vergunningenregister af te dwingen.*

*Daarenboven wordt in de stedenbouwkundige vergunning van 29 juli 1997 duidelijk als voorwaarde opgelegd dat indien het de bedoeling is om de eigendom te gebruiken voor huisvesting op kamers, daar voorafgaand een stedenbouwkundige vergunning voor moet worden aangevraagd.*

*Indien onvoldoende bewijsmiddelen worden aangevoerd, kan de aanvrager 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 bovenstaande motivering kan het gebouw in de Tervuursesteenweg 195 niet als vergund geacht met 4 studentenkamers worden opgenomen in het vergunningenregister.  
...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*De bestreden beslissing werd genomen op 17 november 2017, doch werd slechts per gewone post en zonder begeleidend schrijven verstuurd naar de Verzoekende partij op datum van 9 januari 2018 (stuk 2).*

*Er dient opgemerkt te worden dat de in de bestreden beslissing nergens wordt vermeld welke verjaringstermijn er geldt voor het instellen van het jurisdictioneel beroep bij Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen, zodat de sanctie uit het artikel 35 van het decreet betreffende de openbaarheid van bestuur toepassing vindt.*

*Ten overvloede moet opgemerkt worden dat overeenkomstig artikel 4.8.11. §2, eerste lid, 1° de beroepstermijn slechts een aanvang neemt na de betekening van de registratiebeslissing, indien zulks vereist is.*

*Het artikel 5.1.3. §1, vierde lid en §2, vierde lid VCRO schrijven voor dat een weigering tot opname in het vergunningenregister wordt betekend per beveiligde zending. Het artikel 1.1.2. 3° VCRO wordt het begrip ‘beveiligde zending’ als volgt omschreven:*

*“3° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeniswijzen :*

- a) een aangetekend schrijven,*
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,*
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld”*

*De kennisgeving per gewone brief of per e-mail valt niet onder de bovenstaande limitatieve gevallen, in het bijzonder omdat de Vlaamse Regering geen verdere uitwerking heeft gegeven aan de derde wijze van betekening.*

*Hieruit volgt dat de beroepstermijn nog geen aanvang heeft genomen.*

*Derhalve is het huidig verzoekschrift tijdig.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*15. De verwerende partij verzoekt Uw Raad om het verzoek tot nietigverklaring van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren wegens de laattijdigheid ervan. Het verzoek tot nietigverklaring is manifest laattijdig aangezien:*

- *Het niet kan betwist worden dat de verzoekende partij sedert 9 januari 2018 kennis had van het bestreden besluit van 17 november 2017. Op 9 januari 2018 werd het bestreden besluit immers zowel per e-mail, als per gewone post overgemaakt aan de verzoekende partij (stuk 3 ). Hoewel de verzoekende partij dus reeds sedert 9 januari 2018 kennis had van het bestreden besluit – wat hij ook niet betwist – heeft hij vervolgens nog méér dan 3 maanden (i.e. het dubbele van de Decreet voorziene beroepstermijn) gewacht om zich tot Uw Raad te wenden.*

- *In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, vindt de sanctie uit artikel 35 van het Openbaarheidsdecreet in casu geen toepassing. Artikel 35 van het Openbaarheidsdecreet bepaalt:*

*“Een beslissing of een administratieve handeling met individuele strekking die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, wordt slechts geldig ter kennis gebracht als tevens de beroepsmogelijkheden en de modaliteiten van het beroep worden vermeld.*

*Bij ontstentenis daarvan neemt de termijn voor het indienen van een beroep een aanvang vier maanden nadat de betrokkene in kennis werd gesteld van de akte of van de beslissing met individuele strekking.” (eigen onderlijning)*

*Het bestreden besluit van 17 november 2017 bevat onmiskenbaar deze verplichte vermeldingen. Het bestreden besluit herneemt immers volledig het artikel 5.1.3, §2 VCRO, dat uitdrukkelijk de beroepsmogelijkheid bij Uw Raad opsomt (stuk 1):*

*“Art. 5.1.3.*

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

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

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

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

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

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partij stelt vast dat deze exceptie geen hout snijdt.*

*Zij noteert immers dat de Verwerende partij erkent, alleszins niet ontkent, dat de bestreden beslissing niet per beveiligde zending werd verzonden aan de Verzoekende partij of haar raadsman.*

*De Verwerende partij laat na om de toepasselijke (decretale) bepaling aan te duiden op grond waarvan de beroepstermijn voor het uitputten van een jurisdictioneel beroep bij Uw Raad begint te lopen vanaf de kennisgeving per gewone brief of zelfs per e-mail. Beiden zijn geen vorm van een beveiligde zending (cfr. Supra).*

*Er is meer.*

*Uw Raad heeft in haar rechtspraak meermaals aangenomen dat uit het artikel 35 van het decreet betreffende de openbaarheid van bestuur volgt dat de kennisgeving van de bestuurshandeling met individuele strekking moet voldoen aan deze bepaling en niet deze bestuurshandeling zelf, zodat de enkele vermelding in deze bestuurshandeling op zich niet volstaat.*

*Deze bepaling biedt een gewaarborgde informatieplicht op het vlak van de bestuurlijke rechtsbescherming tegen beslissingen met individuele strekking. Ze bevat met name de verplichting om de persoon die in kennis wordt gesteld van een individuele eenzijdige bestuurlijke rechtshandeling waartegen hij een beroep kan instellen, tegelijkertijd met deze kennisgeving op de hoogte te brengen van de beroepsmogelijkheden en -modaliteiten, bij gebreke waarvan de beroepstermijn pas 4 maanden na de kennisgeving aanvangt.*

*Zelfs in de hypothese van de Verwerende partij dat een verwijzing naar de beroepsmogelijkheden in de bestreden beslissing volstaat, volstaat deze niet om de sanctie uit het artikel 35 te desactiveren omdat de verwijzing naar de beroepsmogelijkheden onvolledig is.*

*Verzoekende partij wenst naar een analoge zaak voor Uw Raad te verwijzen en citeert de meest relevante passage hieruit:*

*"Opdat een beroepstermijn een aanvang zou nemen, is het dus niet voldoende dat enkel een kennisgeving van de vergunningsbeslissing wordt aangeplakt. Daartoe is vereist dat ook de beroepsmogelijkheden tegen deze vergunningsbeslissing en de modaliteiten van het administratief beroep worden meegedeeld. Wat de inhoud van de mededeling van de beroepsmogelijkheden en —modaliteiten betreft, moeten minstens alle vereisten worden vermeld die noodzakelijk zijn om een ontvankelijk beroep te kunnen instellen. Dat betekent dat de mededeling minstens alle beroepsmodaliteiten dient te vermelden die op straffe van onontvankelijkheid van het administratief beroep in de regelgeving zijn voorgeschreven. Ook de vereiste betaling van een dossiervergoeding, die op straffe van onontvankelijkheid is voorgeschreven door artikel 4.7.21, §5 VCRO behoort in dat opzicht tot de verplicht te vermelden beroepsmodaliteiten."*

*Bijgevolg kan de sanctie uit de voormelde decreetsbepaling worden vermeden indien de beroepsmogelijkheden én modaliteiten worden meegedeeld, waaronder minstens de beroepsmodaliteiten die worden voorgeschreven op straffe van nietigheid.*

*Verzoekende partij leest enkel in de bestreden beslissing dat er een beroep kan uitgeput worden bij Uw Raad, maar voor het overige wordt er verwezen naar het DBRC en de gecoördineerde wetten op de Raad van State.*

*Deze passage, letterlijk overgenomen uit de VCRO, bevat nergens de mededeling van een specifieke beroepstermijn, noch de mededeling dat het verzoek tot vernietiging moet worden ingediend per beveiligde zending.*

*Bijgevolg blijft de sanctie uit het artikel 35 van het decreet betreffende de openbaarheid van bestuur onverkort overeind.*

*Ten overvloede wijst Verzoekende partij erop dat het verzoek tot vernietiging werd ingediend binnen de termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de effectieve kennisname.*

*Het getuigt van weinig zorgvuldig bestuur dat de Verwerende partij zelf onvolledige informatie verschaft aan de Verzoekende partij om haar nadien — onterecht — op een onvolkomenheid in de ontvankelijkheid van het juridictioneel beroep tracht te wijzen..  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11 VCRO, in zijn toepasselijke versie, luidt als volgt:

*“§ 1. De beroepen bij de Raad inzake validerings- of registratiebeslissingen kunnen door de volgende personen worden ingesteld:*

*1° de aanvrager van het as-buittest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;*

*...*

*§ 2. De beroepen inzake validerings- of registratiebeslissingen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:*

*...*

*2° wat betreft registratiebeslissingen:*

*a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;*

*b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.”*

In artikel 5.1.3, §2, 4de lid VCRO wordt bepaald dat een weigering tot opname “per beveiligde zending aan de eigenaar betekend” wordt.

Het wordt niet betwist dat de bestreden beslissing niet werd betekend per beveiligde zending aan de verzoekende partij. Het bezorgen van de bestreden beslissing per gewone post of per email op 9 januari 2018, kan in elk geval de beroepstermijn, zoals bepaald in het aangehaald artikel 4.8.11 VCRO, niet doen ingaan.

2.

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

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

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



Uit de gegevens waarover de Raad beschikt blijkt niet dat bij de kennisgeving van de bestreden beslissing bij e-mail van 9 januari 2018 de beroepsmogelijkheden en de modaliteiten van het beroep werden vermeld. Evenmin kan het citaat van artikel 5.1.3, §2 VCRO in het motiverend gedeelte van de bestreden beslissing worden beschouwd worden als een vermelding van “*de beroepsmogelijkheden en de modaliteiten van het beroep*” in de zin van de hiervoor aangehaalde bepaling.

Het beroep van de verzoekende partij dat is ingesteld op 13 april 2018 dient derhalve als tijdig beschouwd te worden.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.2.14, §§1 en 2 VCRO, van artikel 5.1.3, §2 VCRO, van artikel 7.5.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Na de uiteenzetting van “*het principe*”, “*uitbreiding naar de functiewijzigingen*” en “*het wijzigen van het aantal woongelegenheden*” onder de titel “*toepasselijke regelgeving*”, stelt de verzoekende partij het volgende onder de titel “*concrete toepassing*”:

“ ...

*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 eengezinswoning om te vormen naar studentenkamers die vergunningsplichtig waren overeenkomstig artikel 44 van de Stedenbouwwet van 25 maart 1962.*

*Zij toetst de verbouwingswerken onmiddellijk aan het vermoeden van vergunning voor constructies op grond van de artikelen 4.2.14, §§1 en 2 VCRO.*

*Verzoekende partij verwijst naar hetgeen zij hoger heeft uiteengezet sub 3.2.1. op grond waarvan deze vermoedens gelden voor de constructie naar vorm en inplanting, zoals ook Uw Raad meermaals heeft geoordeeld.*

*De Verwerende partij negeert hierbij al te gemakkelijk haar eerdere motivering dat er met de stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 1996 een uitbreiding van de eengezinswoning werd toegestaan door de creatie van een aantal bijkomende (slaap)kamers.*

*Het getuigt allerminst van een onbehoorlijke feitenvinding en beoordeling wanneer de Stad onverkort aanneemt dat voor het inrichten van studentenkamers moet verondersteld worden dat er ingrijpende of vergunningsplichtige bouwwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Nochtans zijn de interne verbouwingswerken wel stedenbouwkundig*

vergund door het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 20 oktober 1986, wat zij zelf ook toegeeft.

*Wanneer de Verwerende partij wenst op te werpen dat de opdeling as such het uitvoeren van vergunningsplichtige werken veronderstelt, dan behoort zij dat aan te tonen aangezien er op haar een actieve onderzoeksplicht rust. Alleszins strijdt deze aanname met de rechtspraak van Uw Raad. Verzoekende partij verwijst naar het volgende arrest:*

...

*Verzoekende partij verduidelijkt één en ander.*

*In de authentieke akte worden er drie stedenbouwkundige vergunningen vermeld. Deze betreffen het verbouwen van een voorgevel (18 februari 1985), het verbouwen van een woning (20 oktober 1986) en het bepleisteren van de gevel (29 juli 1997) (stuk 4). Omtrent het vergund (geacht) karakter van de constructie bestaat er geen discussie of twijfel.*

*Evenmin kan het wijzigen van het aantal woongelegenheden worden beschouwd als een wijziging van de hoofdfunctie aangezien de woonfunctie wordt behouden. Bijgevolg moet bekeken worden welke bewijskrachtige elementen er voor liggen die aantonen dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 2000.*

*In de authentieke akte van 16 juli 2009 verklaarde de verkoper dat het pand was opgedeeld in een woning en vier studentenkamers met een bijhorende gemeenschappelijke ruimte vóór 1 mei 2000. De verkoper, mevrouw Anna PAUWELS, was ook de aanvrager van de vergunning voor het renoveren van de voorgevel van het pand, afgeleverd op 29 juli 1997. Onder de oorsprong van de eigendom werd vermeld dat de volle eigendom haar werd toegewezen ingevolge een akte voorafgaand aan de echtscheiding met onderlinge toestemming, verleden op 23 november 2000. Zelf had zij het, samen met haar ex-echtgenoot, verworven bij definitieve toewijs na hoger bod op 3 april 1997. Bovendien merkt Verzoekende partij op dat het pand een vrij 'stevig' KI heeft.*

*Een tweede en decisief element bestaat uit het e-mailverkeer met uw stadsdiensten van 2 april 2009 met de heren OP DE BEECK en LEBROY. Beiden stellen letterlijk dat het pand te boek staat als een woning met vier studentenkamers en bijhorende gemeenschappelijke ruimte vóór 1996:*

*"Als dus door meneer Leboy kan worden bevestigd dat dit pand reeds voor 1996 als kamerwoning was ingericht, dan wordt dit door onze dienst vergund geacht en hoeft hiervoor geen bestemmingswijziging te worden aangevraagd." (stuk 5)*

*"Hierbij kan ik bevestigen dat het pand Tervuursesteenweg 195 reeds voor 1996 gekend is als pand met studentenkamers.*

*Op 6 januari 2004 werd een conformiteitsattest afgeleverd voor 4 studentenkamers in het pand. De benedenverdieping werd bewoond door de toenmalige eigenares, op de eerste en tweede verdieping waren er telkens 2 studentenkamers. Op het attest werd gespecificeerd dat de kamerbewoner studenten zijn en dat er geen domicilie op de kamers mogelijk is." (stuk 6)*

*De Verwerende partij erkent het bestaan van deze e-mails maar interpreteert deze e-mails dat het vergund geacht karakter pas kan worden aanvaard als de 'bestemming' van het pand al voor 1996 was gewijzigd naar kamerwoning.*

*Verzoekende partij stelt vast dat de Verwerende partij daarmee een verkeerde interpretatie geeft aan de nochtans duidelijke e-mails. Daarin werd zwart op wit bevestigd dat de studentenkamers een vermoeden van vergunning hebben.*

*Het komt bijzonder vreemd dat de Verwerende partij recent het geweer van schouder veranderde en plots stelt dat het eerder ingenomen standpunt foutief was of stelt dat het vermoeden niet contra legem kan worden toegepast.*

*Het vertrouwensbeginsel veronderstelt dat wanneer een overheid met een concrete en duidelijke beleidslijn of houding een gerechtvaardigde verwachting heeft opgewekt in hoofde van de burger, zij dit gewekt vertrouwen niet zonder meer mag schenden. De burger moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid en diligentie van de bestuurlijke overheid.*

*Men kan er niet om heen dat de Verwerende partij een rechtmatig vertrouwen heeft gewekt, met name omtrent de stedenbouwkundige toestand van het pand. Dit blijkt niet enkel uit de timing van deze briefwisseling, maar ook uit de uitdrukkelijke vermeldingen in de akte van aankoop.*

*Ongeacht het feit dat de Verwerende partij dit standpunt nu afdoet als juridisch incorrect (quod non), blijven de feiten wel overeind. De feitelijke vaststellingen werden niet ontkend, maar enkel de juridische gevolgtrekkingen. Deze laatste zijn verkeerd.*

*Bovendien 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.*

*De Verwerende partij werpt zelf op dat het pand al was verbouwd met de vergunning van 20 oktober 1986. Het inrichten van de studentenkamers op de eerst en tweede verdieping konden niet verder strekken dan loutere onderhouds- of instandhoudingswerken.*

*Zij verwijst ook naar de stedenbouwkundige vergunning van 29 juli 1997 waarin uitdrukkelijk zou opgelegd zijn als voorwaarde dat wanneer het de bedoeling zou zijn om de rest van de eigendom te gebruiken voor huisvesting op kamers, er vooraf een wijziging van de bestemming dient te worden aangevraagd.*

*Verzoekende partij kan kort zijn over dit motief.*

*Het wijzigen van het aantal woongelegenheden, namelijk dat een ééngezinswoning wordt omgevormd tot een ééngezinswoning met vier studentenkamers verandert niets aan de bestemming of de functie van het gebouw. De functie of het feitelijk gebruik blijft wonen. Verzoekende partij kan dan ook niet inzien hoe dit motief de weigering kan schragen..*

*Verzoekende partij toonde eerder genoegzaam aan dat de constructie op zich is vergund geacht, wat ook nooit werd betwist door de Verwerende partij. Wel laat zij de Verzoekende partij in het ongewisse in welke mate het vertrouwensbeginsel daadwerkelijk contra legem zou werken? Ten tijde van het vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden was er nog geen lex. Alleszins kan met de lex niet worden gerefereerd naar het artikel 4.2.14 VCRO aangezien deze bepaling enkel de vermoedens voor constructies dekt. Het vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden maakt een praetoriaans vermoeden uit.*

*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 studentenkamers ipso facto vergunningsplichtige verbouwingswerken veronderstelt, de aanvraag 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.*

*Bovendien gaat de Verwerende partij lijnrecht in tegen haar eerder standpunt, door te verwijzen naar de vergunningsvoorwaarde uit de vergunning van 29 juli 1997 dat spreekt over een bestemmingswijziging hetgeen totaal niet aan de orde is en nooit is geweest.*

*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.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een aanvraag om een eengezinswoning met vier studentenkamers op te nemen als vergund geacht in het vergunningenregister.

2.

Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

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

*§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum door deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."*

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

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

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

*De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door*

*uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als “vergund geacht”.*

*Een weigering tot opname als “vergund geacht”, wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.*

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

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

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

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

Uit deze bepalingen volgt dat:

- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” vóór 22 april 1962 tot gevolg heeft dat deze constructie “te allen tijde geacht (wordt) te zijn vergund”;
- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij is gelegen, tot gevolg heeft dat ze geacht wordt te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie;
- indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 §1 en §2, eerste lid VCRO, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

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

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

teggengesproken, maar het vermoeden van vergunning zelf veronderstelt dat er bewijs voorhanden is dat de betrokken constructie is opgericht vóór een bepaalde datum.

3.

In de onderliggende zaak is er geen betwisting over het vergund zijn van het pand als “constructie”, doch wel over het feit of de thans bestaande indeling van het pand, met name een eengezinswoning en vier studentenkamers, kan opgenomen worden in het vergunningsregister als vergund geacht.

Er is evenmin een betwisting over het feit dat het pand oorspronkelijk een eengezinswoning was en de eerste en tweede verdieping later werden ingericht tot vier studentenkamers en gemeenschappelijke ruimten in functie van deze kamers.

Het standpunt van de verzoekende partij is in essentie dat de vorm en inplanting van het pand niet is gewijzigd, dat niet kan worden verondersteld dat het inrichten van de studentenvoorzieningen is gepaard gegaan met vergunningsplichtige bouwwerken, dat er voor het pand vergunningen werden verleend voor het verbouwen ervan, dat de stadsdiensten in 2009 stelden dat het pand gekend was als een woning met studentenvoorzieningen vóór 1996, dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas vanaf 1 mei 2000 vergunningsplichtig is, dat het omvormen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met vier studentenkamers niets wijzigt aan de bestemming van het pand en dat de bestreden beslissing de verzoekende partij in het ongewisse laat in welke mate het vertrouwensbeginsel daadwerkelijk contra legem zou werken.

4.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij op uitvoerige wijze motiveert om welke redenen zij de inrichting van de woning met studentenkamers en gemeenschappelijke ruimte niet als vergund geacht beschouwt, met name:

- de constructieve handeling die nodig is om het aantal woongelegenheden te wijzigen is steeds vergunningsplichtig geweest overeenkomstig artikel 44 van de stedenbouwwet van 22 april 1962;
- het koninklijk besluit van 16 december 1971 voorzag oorspronkelijk niet in een vrijstelling voor interne inrichtingswerken;
- het feit dat de niet-constructieve handeling van de opdeling van de eengezinswoning in studentenkamers heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 2000, hetgeen wordt bevestigd in de stukken die de verzoekende partij heeft voorgelegd, heeft niet tot gevolg dat het pand zonder meer kan opgenomen worden als vergund geacht, waarbij wordt verwezen naar artikel 44 van de stedenbouwwet van 22 april 1962;
- uit de plannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 1986 blijkt dat eerste verdieping bestaat uit een badkamer, speelkamer, een slaapkamer en een kamer die wordt aangeduid met “kleding” en dat de tweede verdieping bestaat uit vier slaapkamers; uit het verzoek tot opname in het vergunningsregister blijkt dat er vier studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte werden gecreëerd vóór 1 mei 2000;
- in alle redelijkheid kan dan geoordeeld worden dat het omvormen naar studentenkamers is gepaard gegaan met werkzaamheden;
- de aanvrager brengt geen enkel plan bij waaruit de indeling van de kamers kan worden afgeleid en uit de plannen van 1986 blijkt alvast dat er geen gemeenschappelijke ruimte is en geen bestemming als studentenkamer;

- uit de stukken van de aanvraag kan niet worden afgeleid dat de opdeling van de woning in vier studentenkamers in aanmerking komt voor opname in het vergunningenregister als “vergund geacht”;
- de aanvrager kan zich niet beroepen op het vertrouwensbeginsel om de opname af te dwingen; artikel 44 van de stedenbouwwet vereiste een vergunning en het vertrouwensbeginsel kan niet contra legem worden ingeroepen.

5.

Vóór de inwerkingtreding van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gold artikel 44 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962, zoals gewijzigd bij de wet van 22 december 1970. Artikel 44, §1 luidde onder meer als volgt:

*“§ 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 bepalingen van deze wet gelden mede voor niet in dit artikel opgesomde handelingen en werken, wanneer een bouwverordening de uitvoering ervan aan vergunning onderwerpt en voor zover ze niet voorkomen op de in het navolgende lid bedoelde lijst.*

*(...)”*

In het tweede lid van §2 werd bepaald dat de Koning de lijst kan vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is. Het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, is een uitvoering van deze bepaling. Het besluit werd voor de eerste maal gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996 (B.S. 1 augustus 1996).

In de periode van 1972 tot de inwerkingtreding van de laatst bedoelde wijzigingsbesluit stelde het koninklijk besluit van 16 december 1971 (artikel 2) enkel kleine serres, bepaalde afsluitingen en bepaalde reclame-inrichtingen vrij van vergunning. In artikel 1 en artikel 3 werden een aantal interne wijzigings- en inrichtingswerken opgesomd die - onder bepaalde voorwaarden - echter enkel werden vrijgesteld van de bemoeiing van de architect of van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

Uit het voorgaande volgt dat in de periode van 1962 tot 1996 het verbouwen van een woning, met inbegrip van interne verbouwingswerken, vergunningsplichtig was. Enkel instandhoudings- en onderhoudswerken waren niet-vergunningsplichtig.

Indien het pand van de verzoekende partij vóór 1996 werd omgevormd van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met vier studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte, hetgeen buiten discussie lijkt te staan, en in de mate dat die omvorming is gepaard gegaan met interne verbouwingswerken die werden uitgevoerd buiten het tijdsbestek bepaald in artikel 4.2.14 VCRO (vóór 22 april 1962 of in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan), dienen deze verbouwingswerken beschouwd te worden als handelingen bedoeld in

§3 van deze bepaling, met name handelingen die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, zodat deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, zijn gedekt.

Voor zover een pand op illegale wijze wordt omgevormd van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met studentenkamers, is die opdeling onvergund en kan het niet het voorwerp uitmaken van een opname in het vergunningenregister.

Het gegeven dat “de vorm en inplanting” van een pand daarbij niet wordt gewijzigd en evenmin de “woonbestemming”, is niet van aard om tot een andere conclusie te komen.

6.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden dat de verwerende partij onverkort en ongenueanceerd aanneemt dat het omvormen van haar pand met studentenvoorzieningen is gepaard gegaan met vergunningsplichtige werkzaamheden. In de bestreden beslissing, die, zoals reeds vastgesteld, bijzonder uitvoerig is gemotiveerd, wordt op duidelijke wijze aangegeven om welke redenen de verwerende partij er redelijkerwijs van uitgaat dat er werkzaamheden hebben plaatsgevonden, met name door een vergelijk van de vergunde toestand in 1986, die niet overeenkomt met vier studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte op de eerste en tweede verdieping van het pand. Bovendien wordt aangegeven dat bij de aanvraag geen stukken werden gevoegd waaruit de thans bestaande indeling blijkt, waardoor duidelijk wordt aangegeven dat gebeurlijk enkel tot een andere conclusie kan worden gekomen nadat gegevens worden verschaft over de bestaande toestand door de verzoekende partij. Er kan bezwaarlijk aangenomen worden dat de verwerende partij daarin tekort komt in haar actieve onderzoeksplicht. Het betreft immers gegevens waarover de verwerende partij niet en de verzoekende partij wel beschikt. In zoverre de verzoekende partij in de wederantwoordnota stelt dat een vergelijking van de bouwplannen van 1986 met “*de huidige toestand*” aantoonde dat er geen verbouwingswerken waren vereist voor de inrichting met studentenkamers, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij de plannen van “*de huidige toestand*” niet heeft voorgelegd tijdens de administratieve procedure en evenmin in onderliggende procedure voorlegt.

Anders dan de verzoekende partij doet voorkomen wordt in de bestreden beslissing wel degelijk rekening gehouden met de in het verleden verleende vergunningen voor het verbouwen van het betrokken pand.

In de mate dat de verzoekende partij ter sprake brengt dat het wijzigen van het aantal woonegelegenheden pas vanaf 1 mei 2000 vergunningsplichtig is, wordt daarop uitdrukkelijk ingegaan in de bestreden beslissing, met een uitvoerige uitleg over de vergunningsplichtige verbouwingswerken op grond van artikel 44 van de stedenbouwwet.

Tenslotte stelt de verzoekende partij ten onrechte dat de bestreden beslissing de verzoekende partij in het ongewisse laat in welke mate het vertrouwensbeginsel daadwerkelijk contra legem zou werken. Ook op dit punt verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing, niet ten onrechte, naar artikel 44 van de stedenbouwwet. Het feit dat, in antwoord op het inroepen van het vertrouwensbeginsel, tevens bijkomend wordt verwezen naar de voorwaarde van de stedenbouwkundige vergunning van 29 juli 1997, is niets meer dan een overtoollig motief en dus niet van aard om te kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het enig middel wordt verworpen.



## **VI. KOSTEN**

1.

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

2.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Aan de verwerende partij komt een rechtsplegingsvergoeding toe ten laste van de verzoekende partij ten belope van 700 euro.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ