

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0348  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0659/A/0651

Verzoekende partij	mevrouw <b>Annie Josée VANDERHEYDEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3520 Zonhoven, Gulden Boompkensweg 47
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>ZONHOVEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Joris DE PAUW, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schaliënhoevedreef 20T

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 mei 2015.

Verwerende partij heeft beslist om de meergezinswoning op een perceel gelegen te 3520 Zonhoven, Herestraat 115, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 292C7, gedeeltelijk op te nemen als vergund geacht in het vergunningenregister.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Verwerende partij dient een laatste nota in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor verzoekende partij. Advocaat Joris DE PAUW voert het woord voor verwerende partij.

3.  
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Verzoekende partij vraagt met een aangetekende brief van 5 december 2014 aan verwerende partij om “een gebouw met twee bouwlagen en zadeldak, afbraak onvergunde dakkapellen, vier appartementen en twee garages”, gelegen te 3520 Zonhoven, Herestraat 115, in het vergunningenregister op te nemen ‘als vergund geacht’.

De aanvraag kent een historiek. Op 1 december 1976 wordt voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst. Op 17 oktober 1977 wordt ten aanzien van de rechtsvoorganger van verzoekende partij, heer Josephus BAMMENS, een proces-verbaal opgesteld omdat “overtreder” “volgens zijn goedgekeurd plan boven de kroonlijst met zijn dakvensters 0,80cm terug moest blijven”, en “hij dit niet heeft gedaan” en “hij boven de kroonlijst gewoon verder heeft gewerkt”. In navolging hiervan wordt de heer BAMMENS bij vonnis van de correctionele rechtbank te Hasselt van 24 mei 1978 veroordeeld voor de tenlastelegging “een tweewoonst (en meer bepaald het bovenverdiep) te hebben gebouwd, in strijd met de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen dd. 1/12/1976 en vanaf 1 november 1977 vermeld bouwwerk in stand hebben gehouden”, waarbij de rechtbank tevens “beveelt dat de plaats in de vorige staat zal hersteld worden” tegen uiterlijk 3 september 1978. Dit vonnis wordt op 27 maart 2008 betekend aan de niet-veroordeelde erfgenamen van de heer BAMMENS, met name verzoekende partij en haar twee dochters. Gezien klaarblijkelijk geen gevolg wordt gegeven aan het vonnis, volgt op 13 mei 2013 een ingebrekestelling door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

In de motivatienota bij de aanvraag wordt de vraag tot opname in het vergunningenregister als volgt omschreven en gemotiveerd:

“ ...

Dossiersamenstelling:

In bijlage formulier “verzoek tot opname als vergund geacht in het vergunningenregister” waarmee hij aantoont te voldoen aan de bepalingen van art. 4.2.14, §2 VCRO;

Bewijsstukken die aantonen dat de constructie gebouwd werd voor de datum van inwerkingtreding van het gewestplan Hasselt-Genk.

- As Built plannen van de constructie, bestaande uit volgende tekeningen: 1976 ...

- kadasterschets van 1978

...

Aan de hand van het vonnis van 24.08.1978 van de correctionele rechtbank te Hasselt “herstel in de vorige staat” wordt overduidelijk aangetoond dat de aanwezige gebouwen reeds in 1979 hoofdzakelijk aanwezig waren ...

Beschrijving van de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context en de integratie in de omgeving:

Het gaat hier om het bouwen in 1976 van een tweewoonst, strijdig met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

In het tussengekomen vonnis ingevolge P.V (24.05.1978) is alleen sprake van de twee dakkapellen, maar is daarin geen sprake van het aantal wooneenheden. Er is dus blijkbaar geen proces-verbaal opgesteld voor de verhoging van het aantal wooneenheden. Het huidige gebouw bevat 6 appartementen. Door de gevelbrede dakkapellen af te breken, worden 2 appartementen afgebroken. Het gebouw zal dan nog uit 4 appartementen bestaan. De 4 appartementen wensen we dan ook te laten opnemen in het vergunningenregister als hebbende een wettelijk vermoeden van vergunning aangezien zij dateren van voor de allereerste invoering van het gewestplan Hasselt-Genk. Het dossier

dient dan ook niet geregulariseerd te worden. Overtredingen in woongebied verjaren trouwens vijf jaar na het opstellen van het proces-verbaal. Er is in casu geen sprake van een stuiting van de verjaringstermijn.

De dakkapellen in voor- en achtergevel worden afgebroken. De appartementen op verdieping 2 verdwijnen. De ruimte onder zadeldak zal fungeren als zolder.

Voorts wordt het gebouw in orde gebracht met de actuele regelgeving t.b.v. hemelwater, parkeren (1,5 x 4 = 6) en fietsenstalling enz.

De twee garages gebouwd tegen het gebouwen worden afgebroken. De overige 4 garages worden behouden en genieten om bovenvermelde redenen ook over het vermoeden van vergunning. De 2 garages tegen de achterste perceelsgrens zijn reeds vergund. In totaal zijn er nu 7 parkeerplaatsen waarvan 4 garages achteraan en 3 parkeerplaatsen voor het gebouw. De parkeerplaatsen zijn evenwijdig met de straat ingeplant en afgeschermd met een haag. Voor het gebouw wordt ook een fietsenstalling voorzien.

Ter hoogte van de afgebroken garages wordt een terras voorzien voor de gelijkvloerse appartementen. Dit terras is deels overdekt door een bovenliggend terras voor de appartementen op verdieping 1. De terrassen op verdieping 1 hebben een oppervlakte van 10m<sup>2</sup>, waarvan de kleinste afmeting 2,70m bedraagt. De terrassen op het gelijkvloers worden van elkaar gescheiden door een muur in metselwerk. De terrassen op verdieping 1 worden van elkaar gescheiden door een 2,20m hoge lichte scheidingswand.

De vergunde asfaltverharding zal verwijderd worden en vervangen door waterdoorlatende klinkers en grasdallen ter hoogte van de parkeerplaatsen. De verharding zal beperkt worden tot de toegangen, inritten, parkeerplaatsen en terrassen. Het terrein zal op de overige oppervlakte van groen voorzien worden ter hoogte van de toegang van het gebouw en achter het gebouw ter hoogte van de terrassen. De toevoeging van het groen is een verbetering t.o.v. de vermoedelijk vergunde toestand die volledig verhard was.

Om te voldoen aan de hemelwaterverordening zullen regenwaterputten en verliesputten geplaatst worden. De riolering zal aangepast worden zodat het regenwater aansluit op de regenwaterputten en huishoudelijk en fecaal afvalwater aansluiten op de openbare riolering.

De indeling van de appartementen op het gelijkvloers en verdieping 1 blijft behouden.

#### Besluit:

-Gelet op het vonnis van 24.08.1978 van de correctionele Rechtbank te Hasselt "herstel in de vorige staat" waarin enkel sprake is van twee dakkapellen.

-Erop gelet dat het vergund karakter van het aantal woonegelegenheden nergens wordt tegengesproken door een proces-verbaal noch door een niet anoniem bezwaarschrift, en dit 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies.

- Erop gelet dat deze gebouwen absoluut inpasbaar zijn in hun onmiddellijke en ruimere omgeving en dat zij op deze omgeving geen enkele mobiliteitsimpact hebben. Schaal, ruimtegebruik, volume en bouwdichtheid staan volledig in verhouding tot de omliggende omgeving.

- Gelet dat visueel, vormelijk en esthetisch het gebouw op alle vlakken verenigbaar is met haar onmiddellijke omgeving zonder er ook maar de minste schade aan te berokkenen.

- Gelet dat de draagkracht absoluut nergens overschreden wordt en dat de goede ruimtelijke ordening nergens in het gedrang komt.

-Overwegende dat uit voorafgaande moge blijken dat aan al de gestelde voorwaarden tegemoet gekomen wordt teneinde een situatie te bekomen dewelke zowel naar vorm, functie, materiaalgebruik als inplanting in overeenstemming gebracht kan worden met de wettelijke en ruimtelijke context.

...

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 mei 1979 en in werking trad op 7 juni 1979, in woongebied.

3.

Verwerende partij neemt op 26 mei 2015 de meergezinswoning op in het vergunningsregister als gedeeltelijk vergund geacht:

“ ...

Voorwerp van de aanvraag

*Aanvraag tot opname in het vergunningenregister voor een gebouw met 2 bouwlagen en zadeldak, afbraak onvergunde dakkapellen en realisatie van 4 appartementen.*

Kadastrale gegevens

*Volgens de gegevens van het kadaster werd de opbouw van het gebouw beëindigd in 1978.*

Bewijsvoering

*Aan de aanvraag werd een historische kadasterschets van 1978 toegevoegd.*

*Tevens werd een afschrift van het vonnis van de correctionele rechtbank Hasselt dd. 24 mei 1978 toegevoegd en een afschrift van de vergunde bouwplannen dd. 1 december 1976.*

...

Beoordeling

*Uit de bewijsvoering blijkt dat het bestaande volume niet kan beschouwd worden als zijnde hoofdzakelijk vergund op basis van artikel 4.2,14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Met de voorgelegde bewijsvoering kan slechts de bebouwde oppervlakte en de inplanting van de bestaande constructie als zijnde vergund beschouwd worden.*

*Aangezien het gebouw van de gekende vergunde toestand afwijkt voor wat betreft gevelopeningen, inrichting tot 6 woonentiteiten en een behoorlijk bijkomend volume door de dakuitbouwen aan voorzijde en achterzijde over de volledige gevelbreedte, kan de constructie niet in zijn geheel als vergund beschouwd worden.*

*Uit de gegevens van de bevolkingsdienst blijkt dat tussen 11/04/1978 en 27/03/1984 het aantal woonegelegenheden vermeerderd werd tot 6. Aangezien maar 2 woonegelegenheden vergund werden, dienden hiervoor vergunningsplichtige verbouwingwerken uitgevoerd te worden. Het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden op zich was in die periode niet onderworpen aan de vergunningsplicht maar wel de verbouwingwerken die hiervoor uitgevoerd werden. Enkel instandhoudings- en onderhoudswerken waren destijds vrijgesteld van vergunning. De geschiktmaking van diverse lokalen om voor bewoning te kunnen gebruiken valt niet onder werken voor onderhoud of instandhouding. De gevelwijzigingen vallen hier evenmin onder.*

*Aangezien de aangeleverde bewijsstukken niet aantonen dat deze werken uitgevoerd werden voor de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, kunnen deze niet beschouwd worden als zijnde vergund. Ook de dakuitbouwen, waarvoor een herstel in de vergunde toestand werd uitgesproken door de correctionele rechtbank, zijn nog steeds aanwezig.*

*De motivatienota van de aanvrager stelt dat er voor de diverse woonegelegenheden geen proces-verbaal werd opgesteld en dat deze hierdoor als vergund beschouwd dienen te worden. De realisatie van de 6 woonegelegenheden vond echter plaats na het betreffende vonnis zijnde tussen 11/04/1978 en 27/03/1984.*

*Voor het overige wordt opgemerkt dat het terrein volledig verhard is. De niet overdekte constructie in de voortuinstrook kan niet beschouwd worden als zijnde vergund.*

*De voorgelegde bewijsvoering volstaat niet voor een opname in het vergunningenregister als zijnde vergund voor het gebouw in zijn geheel.*

*De voorgelegde bewijsvoering volstaat voor een opname in het vergunningenregister als zijnde vergund voor wat betreft de inplanting en bebouwde oppervlakte van het gebouw.*

*De vraag voor opname van de afbraak van de dakkapellen en wijziging tot 4 woongelegenheden komt geenszins in aanmerking voor een opname in het vergunningenregister aangezien deze werken nog dienen gerealiseerd te worden en dus niet vallen onder de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.*

*Algemeen besluit*

*Het gebouw met 6 woongelegenheden kan niet beschouwd worden als zijnde vergund op basis van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De inplanting en bebouwde oppervlakte van het gebouw kan beschouwd worden als zijnde vergund op basis van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd na 1978 kunnen niet worden beschouwd als zijnde vergund op basis van de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.*

*De constructie kan in navolging van artikel 5.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening in het vergunningenregister opgenomen worden als zijnde gedeeltelijk vergund.*

*Overwegende dat het vergund karakter voor wat betreft de dakuitbouwen is tegengesproken middels een proces-verbaal, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie;*

*Overwegende dat de aangeleverde bewijsvoering slechts het vergund karakter van de inplanting en bebouwde oppervlakte van de constructie aantoont;*

*Overwegende dat de gemeente beschikt over voldoende geldige tegenbewijzen die gelden als motivering voor een weigering tot opname in het vergunningenregister van het aantal woongelegenheden en de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken;*

*Overwegende dat de bepalingen van artikel 4.2.14 en artikel 5.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening slechts van toepassing zijn voor constructies die reeds opgericht werden voor inwerkingtreding van het eerste gewestplan: dat nog uit te voeren handelingen hier niet onder vallen;*

*Overwegende dat de vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd na 1978, niet kunnen worden beschouwd als zijnde vergund;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van verzoekende partij**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en dat verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt. Er worden geen excepties opgeworpen.

## B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van de vordering

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij stelt (onder het middel) *“gerechtigd te zijn om een beroep aan te tekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen teneinde de Raad te verzoeken de gemeente Zonhoven te verplichten om een beslissing te nemen m.b.t. de volledige opname van het pand gelegen te Zonhoven, Herestraat 115 in het vergunningenregister als hebbende een wettelijk vermoeden van vergunning”*. In het beschikkend gedeelte van haar verzoekschrift vordert zij niet alleen om *“de bestreden beslissing te vernietigen”*, maar ook om *“te zeggen voor recht dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven ten onrechte weigert over te gaan tot opname van voormeld pand in het vergunningenregister als hebbende in zijn totaliteit een wettelijk vermoeden van vergunning en dienvolgens het dossier terug over te maken aan het college van burgemeester en schepenen met als opdracht onmiddellijk over te gaan binnen de te bepalen op te leggen termijn tot de gevraagde opname in het vergunningenregister van voormeld onroerend goed als hebbende een wettelijk vermoeden van vergunning overeenkomstig art. 4.2.14 VCRO.”*

In haar wederantwoordnota verduidelijkt verzoekende partij dat zij ingeval van vernietiging van de bestreden beslissing *“in hoofddorde gevraagd heeft dat zou gezegd worden voor recht dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven ten onrechte geweigerd heeft over te gaan tot de opname van het voormelde pand in het vergunningenregister als hebbende in zijn totaliteit een wettelijk vermoeden van vergunning”*. Zij gedraagt zich *“naar de wijsheid van de raad voor vergunningsbetwistingen met betrekking tot de juiste formulering van de opdracht die aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven kan worden gegeven”*.

2.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota (ter weerlegging van het middel) dat zij *“in het kader van onderhavige procedure verder geen uitspraak wenst te doen omtrent de impact van de nieuwe stukken”*, gezien *“een dergelijke uitspraak enkel kan gebeuren bij een eventuele nieuwe aanvraag tot opname van de constructie in het gemeentelijk vergunningenregister”*. In haar laatste nota stelt zij dat *“verzoekende partij de impact van de procedure bij de Raad op verkeerde wijze blijft inschatten”*, gezien *“de Raad beschikt over een wettigheidstoezicht, en zich niet in de plaats kan stellen van het bestuur”*.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van (onder meer) *“registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als ‘vergund geacht’ wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt”*. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt zij de registratiebeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij zij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de (bestreden) registratiebeslissing.

2.

In zoverre verzoekende partij, naast de vernietiging, tevens vordert dat de Raad verwerende partij zou bevelen om binnen een welbepaalde termijn over te gaan tot opname van het gevraagde in het vergunningenregister als vergund geacht, is het beroep onontvankelijk. Hoewel de Raad, na een gebeurlijke gehele of gedeeltelijke vernietiging, overeenkomstig artikel 37 DBRC-decreet desgevallend welbepaalde injuncties kan opleggen aan verwerende partij, is zij daarbij niet bevoegd om verwerende partij (die terzake beschikt over een discretionaire bevoegdheid) te bevelen om het gevraagde in totaliteit op te nemen in het vergunningenregister als vergund geacht, op straffe van zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.2.14, §2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

*Doordat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven de meergezinswoning ... slechts opneemt in het vergunningenregister als gedeeltelijk vergund geacht, waarbij enkel de inplanting, de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume (m.u.v. de dakuitbouw d.m.v. de dakkapellen) van het gebouw kan beschouwd worden als zijnde vergund op basis van art. 4.2.14 VCRO en waarbij het gebouw in zijn geheel met zes woongelegenheden niet kan beschouwd worden als zijnde vergund op basis van art. 4.2.14 VCRO, terwijl het college van burgemeester en schepenen ten onrechte uitgaat van het feit dat de verbouwing van twee naar zes woongelegenheden gesitueerd is in de periode tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984 en terwijl het college van burgemeester en schepenen stelt over voldoende geldige tegenbewijzen te beschikken die gelden als motivering voor een weigering tot opname in het vergunningenregister van het aantal woongelegenheden en de daarmee gepaard gaande verbouwingwerken, en terwijl dit absoluut niet bewezen is en wordt tegengesproken door de stukken die door verzoekster worden bijgebracht.*

...  
...

*Er is immers geen enkel tegenbewijs geleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven, dat het bewijs tegensprekt dat verzoekster bijbrengt m.b.t. de periode waarin de constructie is gebouwd.*

*Het is uiteraard niet omdat het college van burgemeester en schepenen stelt over voldoende tegenbewijzen te beschikken die gelden als motivering voor een weigering tot opname in het vergunningenregister van het aantal woongelegenheden en van de daarmee gepaard gaan de verbouwingwerken dat deze bewijzen effectief worden bijgebracht.*

*Verzoekster is van mening dat het college van burgemeester en schepenen volkomen ontoereikend motiveert om dergelijke conclusie te kunnen trekken en is op zoek gegaan naar bijkomende bewijsstukken m.b.t. de datum waarop de constructies zijn opgericht.*

*Het is immers een feit dat de constructie volledig is gebouwd en dit in haar totaliteit voor de allereerste invoering van het gewestplan in 1979.*

*Dit moge blijken uit de facturen m.b.t. de bouwwerken die worden bijgebracht.*

*Verzoekster brengt facturen bij (stukken 14 tot 29) van diverse aannemers waaruit zeer duidelijk blijkt dat de zes woongelegenheden vanaf het begin werden gebouwd, waarbij het uitgesloten is dat er eerst een tweewoonst werd gebouwd die nadien zou zijn verbouwd tot 1984 tot een gebouw met zes woongelegenheden.*

*Er zijn facturen m.b.t. de levering en plaatsing van zink, maar ook de plaatsing van stucwerk voor zes appartementen (factuur Gebroeders BAENS dd. 18 oktober 1977 – stuk 15) ...*

*Ook de leverancier en plaatser van de garagedeuren heeft het duidelijk in zijn factuur van 5 oktober 1977 over zes garagedeuren (stuk 16).*

*De elektrische installatie werd door Elektriciteitswerken Jos BAETEN geplaatst in zes appartementen gelegen Herestraat te Zonhoven, evenals het buizenet voor de verwarming (factuur 6 september 1977 – stuk 17).*

*Ook aan de hand van de oppervlakte van de vloeren (stuk 21) kan worden afgeleid welke de oppervlakten van de verschillende appartementen waren.*

*Uit de bijkomende facturen (zie stukken) blijkt dat het gebouw volledig is afgewerkt met plinten, vloeren, verwarming, elektriciteit, thermopan, spiegelglas en dergelijke.*

*Alle ramen werden immers ook voorzien van glas (stuk 29).*

*Daarbij komt dat verzoekster alle huurovereenkomsten bijbrengt voor de zes verschillende appartementen, waarvan er vijf zijn ingegaan op 1 mei 1978 en één op 1 augustus 1978 (stukken 30 tot 35).*

*Er is dus een onomstotelijk bewijs van het feit dat verzoekster beschikte over zes appartementen vanaf 1977, datum van het bouwen van de constructie.*

*Er is immers geen enkel tegenbewijs geleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven dat het bewijs tegenspreekt dat verzoekster bijbrengt m.b.t. de periode waarin de constructie is gebouwd.*

*De beslissing houdende de weigering tot het nemen van een gedeeltelijke opname in het vergunningenregister en een gedeeltelijke weigering in het vergunningenregister houdt geen enkele motivering in en beantwoordt niet aan de wettelijke verplichtingen ...*

*Er wordt op geen enkel ogenblik in de bestreden beslissing gemotiveerd aan de hand van duidelijke juridische argumenten die gebaseerd zijn op feitelijke gegevens op welke grond (verwerende partij) tot haar conclusie is gekomen.*

*...*

*In ieder geval kan in voorliggend geval zonder enige twijfel gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn.*

*Het bestreden besluit schendt dan ook de motiveringsplicht.*

*...”*

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

*“ ...*

*Bij deze antwoordnota zijn stukken gevoegd die tot op heden niet aan verzoekster zijn meegedeeld.*



*Verzoekster kan geenszins akkoord gaan met de argumentatie die door de gemeente Zonhoven naar voor wordt gebracht.*

*Verzoekster is van mening dat het ingeroepen middel wel degelijk een schending inhoudt van artikel 4.2.14 § 2 VCRO met betrekking tot het vermoeden van vergunning, en dit voor de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.*

*Het moge duidelijk zijn dat het volstrekt onjuist is dat de zes woongelegenheden (niet) dateren van voor de allereerste invoering van het gewestplan.*

*In de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat uit de gegevens van de bevolkingsdienst blijkt dat tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984 het aantal woongelegenheden zou vermeerderd zijn tot zes.*

*Men gaat ervan uit dat gelet op het feit dat er vroeger slechts twee woongelegenheden vergund werden het zo is dat de verhoging van het aantal woongelegenheden pas zou zijn aangevat na 11 april 1978.*

*Dit is een stelling die zomaar wordt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven zonder dat deze stelling ook maar door iets onderbouwd wordt.*

*Omwille van het feit dat dergelijke stelling zomaar gratuite wordt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen heeft verzoekende partij het nodige gedaan om de huurovereenkomst voor alle zes de appartementen bij te brengen die allen zijn ingegaan op 1 mei 1978.*

*Het was absoluut niet nodig om deze huurovereenkomst bij te brengen op voorhand bij de aanvraag door verzoekende partij, gelet op het feit dat verzoekster op voorhand niet kon weten dat het college van burgemeester en schepenen dergelijke niet onderbouwde stelling zomaar als waar zou aanvaarden.*

*Het is uiteraard niet omdat er vanaf 1 mei 1978 inschrijvingen in het bevolkingsregister zijn gebeurd dat dit betekent dat de constructies voor het bouwen van zes woongelegenheden pas vanaf 11 april 1978 zouden zijn tot stand gekomen.*

*Er is immers nooit gebouwd in twee fases.*

*Het gebouw is onmiddellijk gebouwd, zoals het zich thans nog op het terrein voordoet.*

*Dit wordt bewezen aan de hand van al de facturen die worden bijgebracht en die verzoekster heeft bijeen gezocht om een antwoord te bieden op de ongefundeerde stellingen die het college van burgemeester en schepenen zomaar worden ingenomen.*

*Verzoekster was van mening dat zij voldoende had aangetoond aan de hand van de beschrijvende nota, opgesteld door haar architect dat de constructies, zoals op het terrein aanwezig, er wel degelijk stonden vanaf het begin dat de bouwwerken zijn uitgevoerd en minstens van voor de allereerste invoering van het gewestplan.*

*Het gewestplan Hasselt – Genk dateert van 3 april 1979, zodat alle constructies, waarvan aangetoond wordt dat ze van voor die datum dateren als vergund geacht moeten beschouwd worden.*

*In casu staat het onomstotelijk vast dat het vonnis van de correctionele rechtbank van 28 augustus 1978 dat werd uitgesproken voor de allereerste invoering van het gewestplan op geen enkel ogenblik spreekt over een betichting die erin zou bestaan het aantal woongelegenheden te hebben verhoogd.*

*Dit is ook heel goed te begrijpen, gelet op het feit dat het vermeerderen van het aantal woongelegenheden op zich in die periode niet onderworpen was aan de vergunningsplicht.*

*Dit wordt ook in zoveel woorden toegegeven door het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing van 26 mei 2015.*

*Er wordt evenwel gesteld dat wel de verbouwingswerken vergunningsplichtig waren, doch niet het vermeerderen van het aantal woongelegenheden op zich.*

*Er wordt evenwel niet aangetoond dat er ooit verbouwingswerken zijn gebeurd.*

*Dit is trouwens volkomen onlogisch en in strijd met de gegevens van het dossier.*

*Er werd een vergunning afgeleverd voor twee woongelegenheden, doch in de praktijk blijken er thans zes woongelegenheden te bestaan die alle zes verhuurd werden vanaf 1 mei 1978, zodat het duidelijk is dat er sprake is van zes woongelegenheden voordat het gewestplan Hasselt-Genk in voege is getreden op 3 april 1979.*

*Er werd trouwens ook door de architect een fotoreportage bijgebracht van de constructie en zijn directe omgeving, voorzien van een aantal foto's, waaruit heel duidelijk blijkt hoe de configuratie van het gebouw en het terrein zich voordoet.*

*De architect heeft zelfs liggingsplannen, omgevingsplan, inplantingsplan en grondplannen overgemaakt.*

*Ook heeft de architect in de verantwoordingsnota die werd toegevoegd aan het verzoek aan het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk gesteld dat er geen proces-verbaal werd opgesteld voor de verhoging van het aantal woongelegenheden.*

*In die omstandigheden dient het aantal woongelegenheden als vergund geacht te worden beschouwd, gezien er wat het verhogen van het aantal woongelegenheden betreft geen proces-verbaal werd opgesteld binnen de vijf jaar na het bouwen van de constructie.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft geoordeeld op 26 mei 2015 dat de constructie slechts gedeeltelijk vergund geacht wordt.*

*Er wordt langs de ene kant gezegd dat het gebouw met zes woongelegenheden niet beschouwd kan worden als zijnde vergund op basis van art. 4.2.14 VCRO, terwijl anderzijds gesteld wordt dat de inplanting de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume (met uitzondering van de dakuitbouw door middel van de dakkapellen) van het gebouw kan beschouwd worden als zijnde vergund op basis van art. 4.2.14 VCRO.*

*Met dit laatste kan verzoekster akkoord gaan, doch niet met de weigering tot opname in het vergunningenregister van het aantal woongelegenheden dat vanaf het prille begin bestond uit zes woongelegenheden en waarover nooit een proces-verbaal werd opgesteld.*

*Aan de hand van de bijgebrachte stukken kan heel duidelijk de stelling van het college van burgemeester en schepenen worden tegengesproken die stelt dat er een verbouwing zou zijn gebeurd van twee naar zes woongelegenheden die zich situeert in de periode van 11 april 1978 en 27 maart 1984.*

*Daarbij dient nog te worden opgemerkt dat deze datum niet relevant is, gezien de datum van het gewestplan niet 11 april 1978 is, doch wel 3 april 1979.*

*Klaarblijkelijk houdt het college van burgemeester en schepenen dan ook geen enkele rekening met de datum van de allereerste invoering van het gewestplan.*

*Verzoekster kan geenszins akkoord gaan met de stelling die wordt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen dat geen rekening zou gehouden mogen worden met de stukken die werden bijgebracht in het kader van de beroepsprocedure bij de raad voor vergunningsbetwistingen (stukken 14 t.e.m. 35).*

*Er worden geen nieuwe argumenten bijgebracht in de beroepsprocedure en alle middelen zijn duidelijk aangegeven in het verzoekschrift.*

*Verzoekende partij heeft wel het recht om de argumentatie te stofferen met bijkomende documenten, gelet op de stelling die wederrechtelijk werd ingenomen door het college van burgemeester en schepenen.*

*Verzoekster heeft niet kunnen anticiperen op deze stelling, doch kan in graad van beroep de stelling van het college van burgemeester en schepenen uiteraard tegenspreken door bijkomende stukken bij te brengen die een eerder ingenomen standpunt ondersteunen en schragen.*

*Zelfs zonder deze bijkomende stukken is het uiteraard zo dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan aangevochten worden, daar er zonder enige motivering zomaar geoordeeld wordt dat er een vergroting zou gebeurd zijn of een verbouwing tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984, terwijl deze stelling op geen enkele wijze wordt gestaafd.*

*Thans stelt het college van burgemeester en schepenen dat zij onmogelijk zelf over deze bijkomende stukken kon beschikken in het kader van de beoordeling van de beslissing, gezien deze stukken enkel beschikbaar zijn in het kader van de privésfeer.*

*Hierdoor geeft het college van burgemeester en schepenen impliciet toe dat zij de bal misgeslagen heeft en dat er een foutieve beslissing werd afgeleverd.*

*Het is niet omdat het college van burgemeester en schepenen niet beschikte over de facturen van 1977 en de huurovereenkomsten van 1978 dat het college van burgemeester en schepenen zomaar als conclusie kon trekken dat de constructies werden gebouwd na de allereerste invoering van het gewestplan.*

*Ongetwijfeld zijn trouwens de huurders ook ingeschreven geweest in het bevolkingsregister vanaf 1 mei 1978, zodat het college van burgemeester en schepenen dit perfect had kunnen toetsen aan de hand van de informatie waarover zijzelf beschikt.*

*Klaarblijkelijk wenst het college van burgemeester en schepenen in het kader van huidige procedure geen uitspraak te doen omtrent de impact van de nieuwe stukken, hetgeen er alleen maar op wijst dat ook het college van burgemeester en schepenen in se overtuigd is dat men een totaal foutieve beslissing heeft genomen, doch dit weigert toe te geven in het kader van huidige procedure voor de raad voor vergunningsbetwistingen.*

*Met betrekking tot de motivering dient te worden vastgesteld dat het absoluut onjuist is dat het college van burgemeester en schepenen haar beslissing voldoende heeft gemotiveerd.*

*Daarenboven is het ook duidelijk dat de beslissing kennelijk onredelijk kan genoemd worden.*

*Er wordt gesteld in de argumentatie die werd opgesteld namens het college van burgemeester en schepenen dat uit de overgemaakte documenten geenszins kan worden afgeleid wanneer het gebouw werd verbouwd naar zes woonentiteiten, hetgeen betekent dat het college van burgemeester en schepenen duidelijk uitgaat van het verkeerde idee dat er sprake is van een verbouwing.*

*Nooit werd er gesproken over een verbouwing van het gebouw, gezien het gebouw vanaf het allereerste ogenblik bestond uit zes woongelegenheden.*

*Het is trouwens niet logisch dat wanneer men constructies bouwt in 1977 dat men het jaar daarna deze constructies zou gaan afbreken en een andere dakconstructie zou gaan maken in 1978, temeer daar er ondertussen een uitspraak is gekomen vanwege de correctionele rechtbank dd. 24 mei 1978.*

*Uit het dossier en vooral uit het vonnis van de correctionele rechtbank blijkt overduidelijk dat er geen proces-verbaal werd opgesteld voor het verhogen van het aantal woongelegenheden, zodat de toen reeds bestaande zes woongelegenheden als vergund geacht moeten worden beschouwd wat het aantal woongelegenheden betreft.*

*Teneinde de houding van het college van burgemeester en schepenen te kunnen beoordelen is het voor de raad voor vergunningsbetwistingen noodzakelijk om de waarheid te kennen.*

*Wanneer deze waarheid kan worden aangetoond aan de hand van bijkomende stukken waaronder facturen en huurovereenkomsten is het de plicht van partijen om al deze gegevens en elementen aan de raad voor vergunningsbetwistingen te overhandigen.*

*Klaarblijkelijk zint het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven niet dat de waarheid wordt aangetoond aan de hand van documenten en tracht men op een eigenaardige manier zich niet te hoeven uitspreken over deze argumentatie en toch het been stijf te houden tegen wil en dank en tegen de logica van de motivering in.*

*In fine van de antwoordnota opgesteld namens het college van burgemeester en schepenen wordt trouwens toegegeven dat een vergunning werd afgeleverd voor een tweewoonst en dat er reeds op 17 oktober 1977 een proces-verbaal werd opgesteld voor het uitvoeren van de dakkapellen in strijd met de afgeleverde vergunning.*

*Het staat dus vast dat deze dakkapellen die onlosmakelijk verbonden zijn met het feit dat er sprake is van zes woongelegenheden er op dat ogenblik reeds stonden.*

*Wanneer er slechts twee woongelegenheden zouden geweest zijn zou er uiteraard ook geen sprake zijn geweest van dakkapellen.*

*Uit de foto's blijkt duidelijk dat deze dakkapellen wel degelijk bestemd zijn voor een bijkomende bouwlaag waarin de twee bovenste appartementen zich bevinden.*

*Gelet op het feit dat er in het proces-verbaal evenwel geen enkele verwijzing staat naar het verhogen van het aantal woongelegenheden en ook het vonnis daarover niet spreekt is het zo dat deze problematiek als vergund geacht moet worden beschouwd.*

*Er is immers geen enkel proces-verbaal opgesteld desbetreffend binnen de periode van vijf jaar na het tot stand komen van het aantal woongelegenheden.*

*In die omstandigheden dient de antwoordnota namens het college van burgemeester en schepenen te worden verworpen en dient het verzoekschrift te worden ingewilligd.*

*...*

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar antwoordnota als volgt:

*“ ...*

*Het middel mist elke grondslag.*

1. Verwerende partij merkt vooreerst op dat het betoog van verzoekende partij bijna uitsluitend gebaseerd is op nieuwe stukken, inzonderheid facturen en huurovereenkomsten (m.n. stuk 14 tot en met stuk 35). Verzoekende partij heeft deze stukken geenszins overgemaakt aan verwerende partij in het kader van de vraag tot opname van de constructie in het gemeentelijk vergunningenregister.

*Deze stukken maken geen deel uit van het administratief dossier.*

Verwerende partij kon onmogelijk zelf over deze stukken beschikken in het kader van de beoordeling van de bestreden beslissing, gezien deze stukken enkel beschikbaar zijn in het kader van de privésfeer (m.n. facturen van 1977 en huurovereenkomsten van 1978).

Verwerende partij meent dan ook dat alle nieuwe stukken en de bijhorende motivatie buiten beschouwing moeten worden gelaten bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing.

Verwerende partij heeft zich voor het nemen van de bestreden beslissing gebaseerd op de stukken in het administratief dossier (inzonderheid de stukken die door verzoekende partij zelf werden gevoegd bij de aanvraag tot opname in het gemeentelijk vergunningenregister).

Verwerende partij wenst in het kader van onderhavige procedure verder geen uitspraak te doen omtrent de impact van de nieuwe stukken. Een dergelijke uitspraak kan enkel gebeuren bij een eventuele nieuwe aanvraag tot opname van de constructie in het gemeentelijk vergunningenregister.

2. Verwerende partij merkt vervolgens op dat de bestreden beslissing zeker en vast juiste én afdoende is gemotiveerd.

*De bestreden beslissing bevat eerst en vooral een afdoende motivering omtrent de toepassing van artikel 4.2.14 VCRO.*

*Artikel 4.2.14 VCRO stelt ...*

*Verzoekende partij diende aldus in toepassing van artikel 4.2.14 §2 VCRO aan te tonen dat de constructie gebouwd werd voor 7 juni 1979.*

*Het vergunde karakter kan worden tegengesproken middels een proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Actueel ligt een dergelijk proces-verbaal voor. Dit proces-verbaal maakt ook deel uit van het administratief dossier.*

*Verwerende partij motiveerde haar beslissing in toepassing van artikel 4.2.14 §2 en §3 VCRO als volgt:*

- Uit de overgemaakte documenten kan enkel afgeleid worden dat de bebouwde oppervlakte en de inplanting van de bestaande constructie dateert van voor 7 juni 1979.*
- Uit de overgemaakte documenten kan geenszins worden afgeleid wanneer het gebouw werd verbouwd naar 6 woonentiteiten, wanneer de bijkomende gevelopeningen werden gerealiseerd en wanneer de bijkomende dakuitbouwen werden gebouwd (zowel voor- als achterzijde).*
- Uit de eigen gegevens uit het bevolkingsregister blijkt bovendien dat het aantal woonegelegenheden verhoogd werd tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984, dit terwijl er slechts een vergunning was voor 2 woonegelegenheden.*  
*De werken die gepaard gingen met de verhoging van het aantal woonegelegenheden, waren zonder meer vergunningsplichtig.*

*Verwerende partij is van oordeel dat er voldoende tegenbewijs is omtrent de werken waarvan "louter" beweerd wordt dat deze voor 7 juni 1979 beëindigd zouden zijn. O.m. uit de*

eigen gegevens in het bevolkingsregister blijkt dat het aantal woongelegenheden verhoogd werd tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984, welke verhoging gepaard is gegaan met de uitvoering van vergunningsplichtige handelingen.

Verwerende partij besloot op basis van de beschikbare documenten dan ook terecht tot de gedeeltelijke opname van de constructie in het gemeentelijk vergunningenregister.

Artikel 4.2.14 §3 VCRO schrijft immers expliciet voor “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.”

Verwerende partij dient aldus uitdrukkelijk na te gaan welke constructies dateren van voor 7 juni 1979 en welke van erna. De beoordeling van verwerende partij is dan ook volledig én correct gebeurd, volledig conform artikel 4.2.14 VCRO.

3. Verwerende partij merkt tenslotte op dat de bestreden beslissing ook een afdoende omschrijving bevat van de feitelijke en juridische gegevens waarop de bestreden beslissing is gebaseerd.

De bestreden beslissing bevat vooreerst een gedetailleerde omschrijving van de feitelijke en juridische toestand van het gebouw.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij volgende feiten in overweging nam:

- Het feit dat er op 1 december 1976 een bouwvergunning voor een tweewoonst werd afgeleverd.
- Het feit dat er op 17 oktober 1977 een proces-verbaal werd opgemaakt voor de uitvoering van dakkapellen in strijd met de afgeleverde vergunning.
- Het feit dat het vonnis van de correctionele rechtbank van Hasselt van 24 mei 1978 het herstel in vorige staat heeft bevolen.
- Het feit dat de bebouwbare oppervlakte en de inplanting van de constructie dateert van voor 7 juni 1979.
- Het feit dat niet aangetoond is dat de werken die gerelateerd zijn aan de verbouwing naar 6 woongelegenheden ook van voor 7 juni 1979 dateren, maar integendeel dat deze werken vermoedelijk in de periode tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984 te situeren zijn.

Verwerende partij nam dan ook terecht aan dat een deel van de werken na 7 juni 1979 zijn uitgevoerd. Deze werken komen niet in aanmerking voor het vermoeden van vergunning, en kunnen dan ook geenszins opgenomen worden in het gemeentelijk vergunningenregister.

De feiten zijn zeker en vast afdoende en correct omschreven in de bestreden beslissing.  
...”

In haar laatste nota voegt zij hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1. In haar wederantwoordnota legt verzoekende partij de nadruk op volgende argumenten:
  - Dat de 6 woongelegenheden wel zouden dateren van vóór de datum van inwerkingtreding van het gewestplan (m.n. 7 juni 1979).
  - Dat er voor de inrichting van de 6 woongelegenheden geen verbouwingen gebeurd zouden zijn na de datum van inwerkingtreding van het gewestplan (m.n. 7 juni 1979).
  - Dat de 6 wooneenheden verhuurd geweest zouden zijn vanaf 1 mei 1978.
  - Dat de dakkapellen onlosmakelijk verbonden zouden zijn met de inrichting van 6 woongelegenheden.

*Verzoekende partij baseert zich daarbij vooral op documenten (facturen en huurovereenkomsten) welke noch deel uitmaakten van het aanvraagdossier noch van het administratief dossier.*

*Deze stukken dienen dan ook buiten beschouwing gelaten te worden bij de beoordeling van de legaliteit van de bestreden beslissing.*

*In het kader van onderhavige procedure kan en wenst verwerende partij geen uitspraak te doen omtrent de nieuwe bijkomende stukken, dit kan enkel na indiening van een nieuw aanvraagdossier.*

*2. Bovendien gaat verzoekende partij flagrant voorbij aan de officiële cijfers uit het bevolkingsregister.*

*Uit de officiële gegevens in het bevolkingsregister blijkt namelijk dat het aantal woongelegenheden verhoogd werd tussen 11 april 1978 en 27 maart 1984.*

*De boutade dat de huurders ingeschreven geweest zijn in het bevolkingsregister vanaf 1 mei 1978 is foutief.*

*3. Ook het feit dat het proces-verbaal van 17 oktober 1977 zich niet zou uitspreken over het aantal wooneenheden is in het nadeel van verzoekende partij.*

*Mochten er op dat moment reeds 6 wooneenheden ingericht geweest zijn (in strijd met de vergunning) was dit ongetwijfeld ook in het proces-verbaal opgenomen geweest, quod non.*

*Verzoekende partij slaagt er geenszins in om op overtuigende wijze aan te tonen dat de 6 wooneenheden, alsmede de werken die daarvoor noodzakelijk waren, dateren van vóór 7 juni 1979.*

*4. Verwerende partij is dan ook correct tot het besluit gekomen dat de verhoging tot 6 woongelegenheden en de daarmee gepaard gaande werken, gebeurd is na 7 juni 1979, zijnde de datum van inwerkingtreding van het gewestplan.*

*5. Verwerende partij meent ook dat verzoekende partij de impact van de procedure bij de Raad op verkeerde wijze blijft inschatten.*

*De Raad beschikt over een wettigheidstoezicht, en kan zich niet in de plaats stellen van het bestuur.*

*Uw Raad kan enkel nagaan of de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is, en kan enkel sanctioneren als blijkt dat de vergunningverlenende overheid is voortgegaan op kennelijk onjuiste feiten of op grond van deze feiten in alle redelijkheid niet tot het bestreden besluit is kunnen komen.*

*De verzoekende partij maakt geenszins aannemelijk dat de bestreden beslissing niet afdoende (materieel) gemotiveerd is, en evenmin dat verwerende partij is voortgegaan op kennelijk onjuiste feiten of in alle redelijkheid niet heeft kunnen besluiten.*

*De verzoekende partij zet zeer uitvoerig uiteen dat zij een andere visie heeft, maar toont daarmee helemaal niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.*  
*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Verzoekende partij argumenteert in essentie dat de constructies in haar aanvraag, op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §2 VCRO, conform artikel 5.1.3, §2 VCRO als*

‘vergund geacht’ dienden te worden opgenomen in het vergunningenregister, gezien zij aan de hand van de beschrijvende nota bij haar aanvraag en de voorgelegde bewijsstukken, inzonderheid (de in huidige procedure voorgelegde) facturen van de bouwwerken en huurovereenkomsten inzake de woongelegenheden, afdoende heeft aangetoond dat de meergezinswoning met zes woongelegenheden volledig is opgericht voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan. Zij meent dat verwerende partij ten onrechte en zonder afdoende motivering slechts de inplanting, de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume (met uitzondering van de dakuitbouw door middel van de dakkappen) als vergund geacht opneemt in het vergunningenregister.

2.

Het weerlegbaar vermoeden van vergunning is opgenomen in artikel 4.2.14, §§2 en 3 VCRO, dat luidt als volgt:

*“§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. ...*

*§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van ... §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, §2 VCRO bepaalt daaromtrent nog 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. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als ‘vergund geacht’.*

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

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

Uit geciteerde artikelen 4.2.14, §2 VCRO en 5.1.3, §2 VCRO volgt dat indien verzoekende partij, als eigenaar van een bestaande constructie, op basis van enig rechtens toegelaten bewijsmiddel, zoals geschriften of getuigen, kan bewijzen dat deze constructie werd gebouwd tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze is gelegen, met name *in casu* op 7 juni 1979, deze constructie geacht wordt te zijn vergund, tenzij dit bewijs wordt



tegengesproken door 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.

Ongeacht het al dan niet voorliggen van dergelijk tegenbewijs, moet verwerende partij, na een zorgvuldig onderzoek van de bewijswaarde van het door verzoekende partij bij haar aanvraag gevoegde bewijs, beoordelen of laatstgenoemde op overtuigende wijze heeft aangetoond dat haar bestaande constructie effectief werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot 7 juni 1979. Zij zal daarbij conform artikel 4.2.14, §3 VCRO rekening moeten houden met het feit dat *“de vermoedens niet van toepassing zijn op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet c.q. na de eerste invoering van het gewestplan”*. (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 107, nr. 350). Zij zal tevens conform artikel 4.2.14, §4 VCRO rekening moeten houden met het feit dat *“de vermoedens van vergunning nooit kunnen inhouden dat teruggekomen wordt op vroeger uitgesproken (= voordat de vermoedens zijn ingesteld) en in kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten, waarin het vergund karakter van een constructie tegengesproken wordt”*. (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 111, nr. 358).

3.

De Raad kan zijn beoordeling van het verzoek tot opname van de meergezinswoning met aanhorigheden van verzoekende partij in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid inzake het onderzoek met betrekking tot het vermoeden van vergunning 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 haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met het weerlegbaar vermoeden van vergunning verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Uit de aanvraag van verzoekende partij houdende *“verzoek tot opname ‘als vergund’ geacht in het vergunningenregister”* blijkt vooreerst dat zij niet beoogt om de bestaande meergezinswoning met 6 wooneenheden op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §2 VCRO, conform artikel 5.1.3, §2 VCRO als ‘vergund geacht’ te laten opnemen in het vergunningenregister. De aanvraag betreft *“een gebouw met twee bouwlagen en zadeldak, afbraak onvergunde dakkapellen, vier appartementen en twee garages”*, en is blijkens de motivatienota tweeledig. De aanvraag behelst enerzijds allerhande (vergunningsplichtige) bouwwerken. Verzoekende partij wenst met name de bestaande meergezinswoning met zes wooneenheden en garages, die indertijd werd opgericht in strijd met de verkregen stedenbouwkundige vergunning voor een tweewoonst, ingrijpend te verbouwen. Daarbij worden (in uitvoering van het vonnis van de correctionele rechtbank te Hasselt van 24 mei 1978 dat kracht van gewijsde heeft) de gevelbrede dakkapellen in de voor- en achtergevel afgebroken, waardoor de twee wooneenheden op de tweede verdieping verdwijnen, en de ruimte onder het zadeldak zolder wordt. Ook worden twee garages, die tegen de meergezinswoning werden

aangebouwd, afgebroken, en vervangen door gescheiden terrassen in functie van de twee gelijkvloerse appartementen. Voorts wordt een fietsenstalling voorzien; worden werken uitgevoerd aan de terrassen bij de appartementen op de verdieping; wordt de (vergunde) asfaltverharding vervangen door waterdoorlatende klinkers en grasdallen ter hoogte van de parkeerplaatsen; worden regenwaterputten en verliesputten geplaatst conform de hemelwaterverordening, ... Anderzijds beoogt verzoekende partij met haar aanvraag om de vier woongelegenheden en twee garages (vier volgens de motivatienota) die na voormelde bouwwerken overblijven, te laten opnemen in het vergunningenregister als vergund geacht.

Gelet op de vaststelling dat de aanvraag van verzoekende partij in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO tevens ingrijpende verbouwingswerken voorziet aan de betreffende meergezinswoning, kon ze reeds om die reden worden geweigerd. De aanvraag overstijgt de draagwijdte van een aanvraag houdende de opname van een bestaande constructie als vergund geacht in het vergunningenregister. Verwerende partij oordeelt terecht dat *“de bepalingen van artikel 4.2.14 en artikel 5.1.3 VCRO slechts van toepassing zijn voor constructies die reeds opgericht werden voor inwerkingtreding van het eerste gewestplan”* en *“dat nog uit te voeren handelingen hier niet onder vallen”*, zodat *“de vraag voor opname van de afbraak van de dakkapellen en wijziging tot 4 woongelegenheden geenszins in aanmerking komt voor een opname in het vergunningenregister aangezien deze werken nog dienen gerealiseerd te worden”*.

## 5.

Onafgezien van voormeld oordeel inzake de draagwijdte van de aanvraag, toont verzoekende partij evenmin aan dat verwerende partij foutief dan wel kennelijk onredelijk handelde door te oordelen dat de door verzoekende partij in het kader van haar aanvraag *“voorgelegde bewijsvoering niet volstaat voor een opname in het vergunningenregister als zijnde vergund voor het gebouw in zijn geheel”*, maar enkel *“voor een opname in het vergunningenregister als zijnde vergund voor wat betreft de inplanting, bebouwde oppervlakte en bouwvolume (met uitzondering van de dakuitbouw door middel van de dakkapellen)”*.

Verwerende partij onderzocht bij haar beoordeling van het weerlegbaar vermoeden van vergunning terecht in hoeverre de bestaande constructies op het betreffend perceel in hun huidige toestand werden gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, gelet op de vaststelling dat het vermoeden (overeenkomstig artikel 4.2.14, §3 VCRO) niet van toepassing is op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Zij hield daarbij tevens rekening met de vaststelling dat het vermoeden (overeenkomstig artikel 4.2.14, §4 VCRO) niet tot gevolg heeft dat wordt teruggekomen op het in kracht van gewijsde gegane vonnis van de correctionele rechtbank te Hasselt van 24 mei 1978, dat het vergund karakter van de bestaande meergezinswoning tegenspreekt. Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing in essentie dat niet is voldaan aan de primordiale voorwaarde dat verzoekende partij afdoende bewijzen moet voorleggen waaruit redelijkerwijze blijkt dat de thans bestaande meergezinswoning (met aanhorigheden) in de huidige staat effectief werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en 7 juni 1979. Zij stelt dat *“het gebouw van de gekende vergunde toestand afwijkt voor wat betreft gevelopeningen, inrichting tot 6 woonentiteiten en een behoorlijk bijkomend volume door de dakuitbouwen aan voorzijde en achterzijde over de volledige gevelbreedte”*.

Verwerende partij steunt haar beoordeling vooreerst op *“de gegevens van de bevolkingsdienst”* (waaruit blijkt dat meerdere gezinnen pas na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan op het adres van de meergezinswoning zijn gedomicilieerd), waaruit zij afleidt *“dat tussen 11/4/1978 en 27/3/1984 het aantal woongelegenheden vermeerderd werd tot 6”*. Gelet op de vaststelling dat

de stedenbouwkundige vergunning van 1 december 1976 een tweewoonst betrof, oordeelt zij dat er voor *“het vermeerderen van het aantal woongelegenheden”* *“vergunningsplichtige verbouwingwerken dienden uitgevoerd te worden”*, gezien *“enkel instandhoudings- en onderhoudswerken destijds waren vrijgesteld van vergunning”* en *“de geschiktmaking van diverse lokalen om voor bewoning te kunnen gebruiken niet valt onder werken voor onderhoud of instandhouding”*, en *“de gevelwijzigingen hier evenmin onder vallen”*. Zij stelt dat *“aangezien de aangeleverde bewijsstukken niet aantonen dat deze werken uitgevoerd werden voor de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, deze niet kunnen beschouwd worden als zijnde vergund”*. In zoverre verwerende partij in dit kader besluit dat zij *“beschikt over voldoende geldige tegenbewijzen die gelden als motivering voor een weigering tot opname in het vergunningenregister van het aantal woongelegenheden en de daarmee gepaard gaande verbouwingwerken”*, betekent dit dat deze stukken een element betreffen op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat verzoekende partij niet op overtuigende wijze aantoonst dat haar bestaande meergezinswoning (in huidige toestand) werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot 7 juni 1979 (en niet dat deze stukken worden beschouwd als geldig tegenbewijs van het vermoeden van vergunning, dat enkel kan worden tegengesproken door een binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie opgesteld proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift). Verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling foutief dan wel kennelijk onredelijk is ‘in het licht van de op het ogenblik van de beoordeling van de aanvraag voorliggende bewijsstukken’. Verzoekende partij betwist niet dat zij bij haar aanvraag (blijkens de bestreden beslissing) enkel *“een historische kadasterschets van 1978, een afschrift van het vonnis van de correctionele rechtbank Hasselt dd. 24 mei 1978 en een afschrift van de vergunde bouwplannen dd. 1 december 1976”* toevoegde. Zij toont niet aan dat verwerende partij op basis van deze stukken redelijkerwijze kon afleiden op welke datum de zes woongelegenheden werden opgericht. De vaststelling dat verzoekende partij daaromtrent in huidige procedure aanvullende stukken voorlegt, inzonderheid facturen van de bouwwerken en huurovereenkomsten inzake de woongelegenheden, doet daaraan (ongeacht de vraag in hoeverre deze stukken een overtuigend bewijs bieden dat de zes wooneenheden werden opgericht voor 7 juni 1979) geen afbreuk, gezien deze stukken niet voorlagen op het ogenblik dat verwerende partij de aanvraag beoordeelde, en zij daarvan redelijkerwijze (in het kader van haar actieve onderzoekplicht) evenmin kennis kon hebben.

Verwerende partij steunt haar beoordeling tevens op het feit dat *“de dakuitbouwen, waarvoor een herstel in de vergunde toestand werd uitgesproken door de correctionele rechtbank, nog steeds aanwezig zijn”*, terwijl *“het vergund karakter voor wat betreft de dakuitbouwen is tegengesproken middels een proces-verbaal, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie”*. Dit wordt door verzoekende partij op zich niet betwist (terwijl de aanvraag zoals hoger gesteld tevens de afbraak van de betreffende dakuitbouwen voorziet), zodat zij niet aantoonst dat deze beoordeling foutief dan wel kennelijk onredelijk is. Bovendien stelt artikel 4.2.14, §4 VCRO dat *“dit artikel nimmer voor gevolg heeft dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken”*. Gezien de correctionele rechtbank te Hasselt de rechtsvoorganger van verzoekende partij bij vonnis van 24 mei 1978 veroordeelde voor de tenlastelegging *“een tweewoonst (en meer bepaald het bovenverdiep) te hebben gebouwd, in strijd met de voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen dd. 1/12/1976”* (waarbij tevens het herstel van de plaats in de vorige staat werd bevolen), en dit vonnis ondertussen kracht van gewijsde verkreeg, kan deze constructie niet genieten van het vermoeden van vergunning. In die optiek toont verzoekende partij evenmin aan dat verwerende partij ten onrechte oordeelde dat de constructie met de *“inrichting tot 6 woonentiteiten”* niet in zijn geheel als vergund kan worden beschouwd. Verzoekende partij overweegt (in haar antwoordnota) dat *“het vaststaat dat deze dakkapellen die onlosmakelijk verbonden zijn met het feit dat er sprake is van zes woongelegenheden er op dat ogenblik reeds*

stonden”, en dat “wanneer er slechts twee woongelegenheden zouden geweest zijn er uiteraard ook geen sprake zou zijn geweest van dakkapellen”, die “wel degelijk bestemd zijn voor een bijkomende bouwlaag waarin de twee bovenste appartementen zich bevinden”. De stelling van verzoekende partij dat “er in het proces-verbaal evenwel geen enkele verwijzing staat naar het verhogen van het aantal woongelegenheden en ook het vonnis daarover niet spreekt”, zodat “deze problematiek als vergund geacht moet worden beschouwd”, gezien “er geen enkel proces-verbaal is opgesteld desbetreffend binnen de periode van vijf jaar na het tot stand komen van het aantal woongelegenheden”, kan dan ook niet worden gevolgd. De vaststelling dat er voor de wederrechtelijke oprichting van de dakkapellen met het oog op twee extra woongelegenheden indertijd binnen een termijn van vijf jaar na oprichting een proces-verbaal werd opgemaakt, waarna tevens een correctionele veroordeling volgde, impliceert dat alleszins ook de betreffende woongelegenheden op de tweede verdieping niet kunnen genieten van het vermoeden van vergunning, gezien ze onlosmakelijk samenhangen met de wederrechtelijke dakkapellen.

Verwerende partij steunt haar beoordeling tenslotte eveneens op het feit dat “het terrein volledig verhard is” en dat “de niet overdekte constructie in de voortuinstrook niet kan beschouwd worden als zijnde vergund”. Verzoekende partij voert hieromtrent geen betwisting, zodat zij niet aantoonbaar dat deze beoordeling foutief dan wel kennelijk onredelijk is.

Gelet op voormelde vaststellingen, toont verzoekende partij niet aan dat het gemotiveerde standpunt van verwerende partij, dat er op het ogenblik van de beoordeling van de aanvraag onvoldoende bewijsstukken voorlagen waaruit blijkt dat de bestaande meergezinswoning met aanhorigheden in de huidige toestand werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (zodat deze constructies niet op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §2 VCRO, conform artikel 5.1.3, §2 VCRO als ‘vergund geacht’ kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister), foutief is dan wel kennelijk onredelijk. De bewering van verzoekende partij dat zij op basis van de in voorliggende procedure aangevoerde bijkomende bewijsstukken op overtuigende wijze zou aantonen dat deze meergezinswoning volledig werd opgericht voor 7 juni 1979 doet daaraan geen afbreuk, gezien deze stukken niet bij de aanvraag werden gevoegd, en verwerende partij daarvan geen kennis kon hebben.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 december 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE