

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0209 van 20 december 2011  
in de zaak 2010/0635/A/2/0589

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ludo OCKIER  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

het **college van burgemeester en schepenen** van de stad WAREGEM

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 juli 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 11 juni 2010, waarbij geweigerd wordt om de bestaande woning van de verzoekende partij op te nemen in het gemeentelijk vergunningenregister "als vergund geacht".

Het betreft een perceel gelegen te  en met kadastrale omschrijving .

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tine CASTELEIN, die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Bij aangetekend schrijven van 19 mei dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in om het gebouw, gelegen te [REDACTED], op te nemen in het vergunningsregister als zijnde “vergund geacht” als woning en dit op basis van artikel 5.1.3, §2 VCRO.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in agrarisch gebied.

Als historiek is vermeldenswaardig dat op 12 november 1973 door het college van burgemeester en schepenen van de vroegere deelgemeente Beveren-Leie een stedenbouwkundige vergunning geweigerd werd voor het verbouwen van een vlasbedrijf tot woonhuis.

Op 11 juni 2010 beslist de verwerende partij de woning niet in het vergunningsregister op te nemen en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“... ”

*Overwegende dat het Schepencollege van de vroegere deelgemeente Beveren-Leie op 12.11.1973 een bouwdoossier heeft **geweigerd** voor het verbouwen van het vlasbedrijf tot woonhuis op naam van [REDACTED] (dossier gekend ....).*

*Overwegende dat de plannen die door aanvrager bij de overtuigingsstukken worden voorgelegd, deze zijn die door het Schepencollege werden geweigerd op 12.11.1973; dat derhalve geen vermoeden kan bestaan dat de woning ‘geacht te zijn vergund’; dat er daarentegen een onweerlegbaar bewijs bestaat dat de bestaande constructie als onvergund moet worden beschouwd;*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 11 juni 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 14 juli 2010, is dus tijdig.

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

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de eigenaar is van de constructie die het voorwerp uitmaakt van de registratiebeslissing, en dus over het rechtens vereiste belang beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

## **C. De aanduiding van de verwerende partij**

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partij heeft voldoende duidelijk het voorwerp van haar vordering aangeduid, met name het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 11 juni 2010 waarbij de opname in het vergunningenregister werd geweigerd.

De verwerende partij is het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem als zijnde de auteur van de bestreden beslissing en niet de stad Waregem, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.2.14., §2 en 5.1.3, §2 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen en van de algemene motiveringsverplichting, het zorgvuldigheidsbeginsel, het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en machtsoverschrijding.

“ ...

*a. De feitelijke op vandaag bestaande woning is opgericht na 22.04.1962 en vóór de inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is*

...  
ii.

*De op vandaag bestaande woning is opgericht vóór 12.12.1977.*

*1. Authentieke akte tot aankoop dd. 20.05.1976*

...  
Op

*het ogenblik van de aankoop door verzoekende partij was de vlasfabriek reeds verbouwd naar woning, en de woning is sinds de aankoop door verzoekende partij volstrekt ongewijzigd gebleven.*

...  
2.

*Domicilie van verzoekende partij en haar gezin in het onroerend goed vanaf 23.12.1975*

...  
4.

*De omvorming tot woning is in het jaar 1974 uitgevoerd: bevestiging in fabricagestelling ramen ██████ dd. 26.03.1974 door Aannemer ██████.*

*Uit opzoekingen blijkt dat een gedeelte van de vlasfabriek werd omgebouwd tot woning (zoals zij op vandaag bestaat en ongewijzigd is gebleven) in 1974, zijnde voor verzoekende partij eigenaar werd van het onroerend goed waarin de woning was gevestigd.*

*...*

*Het weze opgemerkt dat de functiewijziging naar wonen die tegelijkertijd werd doorgevoerd in ieder geval als vergund moet worden beschouwd, nu een functiewijziging die voor 09.09.1984 werd doorgevoerd – zijnde de inwerkingtreding van het Besluit van 17.07.1984 – niet vergunningsplichtig was, en de laatste functie op het ogenblik van de inwerkingtreding van het Besluit van 17.07.1984 als de vergunde functie dient te worden beschouwd, zijnde in casu woonfunctie.*

*...*

*De constructie dateert onbetwistbaar van voor 12.12.1977, zijnde van voor de inwerkingtreding van het Gewestplan Kortrijk, en moet zodoende overeenkomstig artikel 4.2.14 §2 VCRO vermoed worden vergund te zijn.*

*...”*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

Om te kunnen genieten van het – weliswaar weerlegbaar - vermoeden van vergunning vereist artikel 5.1.3, §2 VCRO dat de bestaande constructie moet zijn opricht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is.

De constructie, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het gewestplan Kortrijk dat is vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 november 1977, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 26 november 1977. Het gewestplan trad in werking op 12 december 1977.

De Raad stelt dan ook vast dat de woning dient gebouwd te zijn tussen 22 april 1962 en 12 december 1977, om met goed gevolg een beroep te kunnen doen op het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals geformuleerd in artikel 4.2.14, §2 VCRO en op basis waarvan de verzoekende partij, in toepassing van artikel 5.1.3, §2 VCRO, de opname vraagt in het vergunningenregister als “vergund geacht”.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende bewijzen voorlegt waaruit blijkt dat de constructie, aanvankelijk een vlasbedrijf, verbouwd werd tot woning in de periode tussen 22 april 1962 en 12 december 1977. Dit toont zij aan door het voorleggen van:

- Een door een aannemer uitvoerbaar verklaard plan van 26 maart 1974 voor het plaatsen van nieuwe ramen en deuren in de tot woning te verbouwen vlasfabriek;
- De authentieke aankoopakte van 20.05.1976 waaruit blijkt dat de vlasfabriek dan reeds tot woning was verbouwd;
- De uittreksels uit het bevolkingsregister waaruit blijkt dat zijzelf en haar echtgenoot en kinderen sedert 23.12.1975 op de betreffende plaats staan ingeschreven.

In tegenstelling met de vroegere regelgeving kan het vermoeden van vergunning voor een constructie waarvan het bestaan werd vastgesteld in de betreffende periode, slechts weerlegd worden door ofwel een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken, plaatsen, of zoals in casu doorvoeren van de veranderingswerken, voor zover deze veranderingswerken zich voltooid hebben vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Zowel artikel 4.2.14, §2 VCRO als artikel 5.1.3, §2 VCRO is op dit punt niet voor interpretatie vatbaar en dienen strikt limitatief te worden begrepen. Andere tegenbewijzen zijn er niet.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij ten onrechte verwijst naar een oude weigeringsvergunning van 1973 en daaruit afleidt dat er voor de uitgevoerde verbouwingen geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

Dergelijk “tegenbewijs” is echter sinds de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 niet meer voorzien als tegenbewijs voor het vermoeden van vergunning.

De Raad stelt vast dat er door de verwerende partij geen proces-verbaal of anoniem bezwaarschrift als tegenbewijs wordt voorgelegd.

De verwerende partij faalt dan ook in het door haar te leveren tegenbewijs, zodat de Raad niet anders kan dan vaststellen dat de door de verwerende partij gegeven motivering in rechte faalt.

De bestreden beslissing schendt de artikelen 4.2.14, §2 en 5.1.3, §2 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2010, waarbij aan de verzoekende partij de registratiebeslissing wordt geweigerd voor de opname van de woning in het vergunningenregister als zijnde “vergunde geachte” woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.

4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS