

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0837 van 9 december 2014  
in de zaak 1213/0714/A/4/0676

*In zake:* de heer **Luc VAN NIEUWENHUYSEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente  
WOMMELGEM**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld met een aangetekende brief van 15 juli 2013 strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 30 april 2013, waarbij geweigerd wordt om een woning als “vergund geacht” in het vergunningenregister op te nemen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Wommelgem, De Keer 30 en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummer 228 L.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karen STRUYF die loco advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

### **III. FEITEN**

Op 14 december 1963 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bergplaats op het betrokken perceel.

Op 13 maart 2013 dient de notaris van de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag in voor het opnemen in het vergunningenregister van de vermelde constructie, die werd vergund als bergplaats, als woning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem weigert op 30 april 2013 een registratiebeslissing aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*" ...*

*Overwegende dat het gebouw volgens het gewestplan Antwerpen goedgekeurd op 3 oktober 1979, gelegen is in agrarisch gebied;*

*Overwegende dat voor het betreffende gebouw door het schepencollege in zitting van 14 december 1963 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd als bergplaats bij de hoeve gelegen De Keer 28/30;*

*BESLUIT :*

*Het gebouw gelegen De Keer 30, niet op te nemen als woning in het vergunningenregister, aangezien het gebouw vergund werd als bergplaats bij de bestaande hoeve, gelegen De Keer 28/30.*

*... "*

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 op 29 mei 2013 betekend aan de notaris van de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 15 juli 2013, is tijdig

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

De verzoekende partij is eigenaar van de betrokken constructie en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.3, § 2 VCRO, van 4.2.14, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

29. *In het verzoek tot opname in het vergunningenregister zoals aan verwerende partij gericht middels aangetekend schrijven van 13 maart 2013 (stuk 6) stond alle noodzakelijke informatie op basis waarvan men kon overgaan tot opname in het vergunningenregister als vermoed vergunde woning (zie feitenrelaas).*

30. *In het bestreden besluit gaat de gemeente over tot opname van de constructie in het vergunningenregister als zijnde ‘vergunde bergplaats bij het hoevegebouw nr. 28/30’. Dit is niet correct. Het vermoeden van vergunning heeft betrekking op de constructie enerzijds en de functie (gebruik) van een gebouw anderzijds. De voorbereidende werken bij de VCRO zijn hieromtrent duidelijk waar deze stellen :*

...  
a.

*Constructie vóór gewestplan*

31. *Verwerende partij betwist niet dat de constructie zoals deze op heden ter plaatse bestaat dateert van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen. Uit de kadastrale legger die te samen met het verzoek tot opname werd overgemaakt blijkt dat de constructie werd opgericht in 1965. Dit wordt niet betwist door tegenpartij, noch brengt tegenpartij enig bewijs bij van het tegendeel. De bewijslast hiertoe ligt bij verwerende partij (zie boven).*

32. *Zoals aangehaald werd een stedenbouwkundige vergunning verleend op 14 december 1963. Bij nazicht van het vergund plan blijkt ook duidelijk dat de destijds vergunde constructie nog steeds degene is die zich op heden op het terrein bevindt. De gemeente stelt hieromtrent echter niets in haar besluit, en dit ondanks haar actieve onderzoeksplicht. Ook uit de kadastrale gegevens blijkt dat de constructie werd opgericht in 1965 (stuk 4). Dit is ruimschoots voor de inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen in 1979.*

*b. Functie vóór 9 september 1984*

33. *Verwerende partij weigert de opname van het gebouw als woning met als enige reden dat het gebouw als functie een bergplaats betreft ‘aangezien voor het betreffende gebouw door het schepencollege in zitting van 14 december 1963 een stedenbouwkundige vergunning*

*werd afgeleverd als bergplaats bij de hoeve gelegen De Keer 28/30'.*

*34. Uit de gegevens die ook beschikbaar zijn voor de gemeente blijkt dat het gebouw reeds van vóór 9 september 1984 werd gebruikt als woning. De gemeente gaat hier volledig aan voorbij.*

- Zoals hierboven aangehaald wordt het gebouw sedert de oprichting in 1965 gebruikt als woning. Dit blijkt uit de kadastrale gegevens (stuk 4), evenals uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister die dateren van voor 1971.*
- De initiële bewoners van dit huis betrof de heer en mevrouw De Win-Van der Velden. In bijlage wordt een schrijven gericht aan hen op het adres De Keer 30 (stuk 3). Dit schrijven dateert van 21 november 1983.*
- In bijlage bij bovenstaand schrijven wordt eveneens een afschrift van het trouwboekje gevoegd van de heer en mevrouw De Win-Van der Velden. Zij huwden in augustus 1962 (stuk 7). Uit dit afschrift blijkt dat ze sedert 14 mei 1968 waren ingeschreven in de woning gelegen te De Keer 22. De nummer 22 werd later hernummerd naar het nummer 30.*
- Dit wordt ook bevestigd door de dienst bevolking van de gemeente middels mail van 15 juli 2013 (stuk 8). In deze mail wordt bevestigd dat er effectief inschrijving ter plaatse is vanaf 14 mei 1968.*

*35. Uit het bovenstaande – en meer bepaald het stuk 3 - blijkt onomstotelijk dat er vóór 9 september 1984 sprake was van bewoning op het adres De Keer 30. Het is duidelijk dat het gebouw reeds een woonfunctie had en dit van vóór 9 september 1984 zodat de doorgevoerde functiewijziging eveneens als vergund geacht moet worden beschouwd.*

*36. Het college rept hier met geen woord over in het bestreden besluit. Het gebouw diende in het vergunningenregister te worden opgenomen als 'vergund geachte woning'.*

*37. De loutere verwijzing naar de vergunning die in 1963 werd verleend is – gelet op het bovenstaande - niet afdoende om de opname in het vergunningenregister van de constructie als 'vergund geachte woning' te weigeren. Er is sprake van een schending van de formele motiveringsplicht.*

*38. Er is sprake van een miskennis van de art. 4.2.14, § 2 VCRO en art. 5.1.3, §2 VCRO.*

*39. Verwerende partij miskent eveneens haar actieve onderzoeksplicht zoals aan haar opgelegd conform art. 5.1.3, §2 VCRO. Bovendien blijkt uit niets dat de verwerende partij als „gemeentelijke overheid” de “ter zake (op haar rustende) actieve onderzoeksplicht” heeft nageleefd (RvVB 29 januari 2013, A/2013/0025 inzake Sinksenfoor).*

*40. De bestreden beslissing bevat, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, ook geen enkele deugdelijke beoordeling van de door de verzoekende partij bijgebrachte bewijzen inzake het tijdstip van ingebruikname van de opslagplaats. De verwerende partij beperkt zich tot een verwijzing naar een vergunning die in 1963 werd afgeleverd, doch dit levert in het licht van artikel 4.2.14, §2 en 5.1.3, §2 VCRO geen geldig tegenbewijs op (RvVB 20 november 2012, nr. A/2012/0482).*

*41. Gelet op het bovenstaande kan de houding van de verwerende partij evenmin als*

*zorgvuldig worden beschouwd.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem op 14 december 1963 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het bouwen van een bergplaats op het betrokken perceel.

2.

De verzoekende partij heeft, bij monde van haar notaris, met aangetekende brief van 13 maart 2013 bij college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag ingediend voor de opname van deze berging als een vergund geachte woning in het vergunningenregister.

Dit verzoek ging vergezeld van argumentatie en bijlagen met als doel te bewijzen dat de constructie sinds de oprichting ervan gebruikt werd als woning.

3.

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".*

Uit deze bepaling volgt dat "constructies" die gebouwd zijn vóór 22 april 1962, hetzij na deze datum maar vóór de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, en "bestaand" zijn, genieten van het vermoeden van vergunning, en dat dit vermoeden enkel – en in bepaalde mate – weerlegbaar is voor "bestaande constructies" gebouwd na 22 april 1962.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de aangehaalde bepaling onder meer het volgende toegelicht:

*“Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen*

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

*361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbepalingen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.”*

Artikel 4.2.14 VCRO, zoals toegelicht in de voorbereidende werken, dient derhalve toegepast te worden rekening houdend met de regelgeving inzake functiewijzigingen, waaruit volgt dat met een gebruikswijziging van vóór de inwerkingtreding van de besluiten van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 en 14 april 2000, geen rekening kan worden gehouden bij de beoordeling of een “bestaande constructie” kan beschouwd worden als vergund geacht.

De verwerende partij kan en moet de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij diende met andere woorden te beoordelen of de verzoekende partij op overtuigende wijze heeft bewezen dat de constructie, waarvoor bij beslissing van 14 december 1963 een vergunning werd verleend, werd opgericht vóór 22 april 1962, hetzij na deze datum maar vóór de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, en diende vervolgens desgevallend te beoordelen of deze constructie als woning werd gebruikt in de periode vóór 9 september 1984.

4.

De uitdrukkelijke motivering van de bestreden beslissing moet, teneinde te voldoen aan de formele motiveringsplicht, de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet afdoende zijn teneinde de belanghebbende in staat te stellen om met kennis van zaken te oordelen of het zin heeft zich in rechte tegen de beslissing te verweren.

Het bestreden besluit bevat, zoals blijkt uit de overwegingen aangehaald onder de feiten uiteenzetting, geen enkele beoordeling van de argumentatie en bijlagen die de verzoekende partij had gevoegd bij haar verzoek tot opname van de constructie als woning in het

vergunningenregister. De verwerende partij beperkt zich tot de vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen op 14 december 1963 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de constructie als bergplaats.

Uit de motieven van het bestreden besluit blijkt niet dat de argumentatie en bijlagen die de verzoekende partij heeft gevoegd bij haar verzoek van 13 maart 2013 werden beoordeeld.

De bestreden beslissing voldoet niet aan de formele motiveringsplicht.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 april 2013, waarbij aan de verzoekende partij de registratiebeslissing wordt geweigerd voor het opnemen van een gebouw als een “vergund geachte” woning op een perceel gelegen te Wommelgem, De Keer 30 en met kadastrale omschrijving sectie B, nummer 228 L.
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 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ