

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 oktober 2025 met nummer RvVb-A-2526-0072

in de zaak met rolnummer 2425-RvVb-0735-A

Verzoekende partij

Jasmina VERSCHUEREN

vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Gaël BEDERT met woonplaatskeuze te 2560 Kessel, Torenvenstraat 16

Verwerende partij

het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KAPELLEN

met woonplaatskeuze te 2950 Kapellen, Bruggeske 1

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert door neerlegging in het digitaal loket op 22 april 2025 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 februari 2025.

De verwerende partij heeft beslist om 'constructie 1' op het perceel gelegen te 2950 Kapellen, Klinkaardstraat 312, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie I, nummer 203A op te nemen als een vergund geacht weekendverblijf in het vergunningenregister. De opname van de schuur (constructie 2) op eenzelfde perceel wordt geweigerd.

II. Rechtspleging

Met een beschikking van 16 juni 2025 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht alleen korte debatten vereist.

De verzoekende partij dient een nota met opmerkingen in.

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 28 augustus 2025. Ze hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de zaak (artikel 85, §3 Procedurebesluit).

III. Feiten

1.

Op 17 juni 2021 vraagt de verzoekende partij de opname in het vergunningenregister van “een woonhuis met aanpalende schuur” gelegen in Kapellen aan de Klinkaardstraat 312.

Het perceel ligt in bosgebied (gewestplan ‘Antwerpen’).

De verwerende partij beslist op 29 november 2021 om het woonhuis en schuur niet “als vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.

2.

Met een brief van 2 februari 2024 vraagt de verzoekende partij de opname in het vergunningenregister voor “een woning” gelegen in Kapellen aan de Klinkaardstraat 312.

De verwerende partij beslist op 26 februari 2024 om ‘constructie 1’ op te nemen als een vergund geacht weekendverblijf in het vergunningenregister. De opname van de schuur (constructie 2) wordt geweigerd.

3.

Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij een vordering tot vernietiging in bij de Raad. Met een arrest van 16 januari 2025 (nummer RvVb-A-2425-0400) vernietigt de Raad de beslissing van 26 februari 2024, waarna de verwerende partij wordt bevolen een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij. In het arrest overweegt de Raad als volgt :

“...

5.1

De verzoekende partij toont naar het oordeel van de Raad niet aan dat de motivering van de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is.

In het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt uitdrukkelijk overwogen dat de woonfunctie (voor 1991) niet is aangetoond. Daarnaast blijkt ontegensprekelijk uit de bestreden

beslissing en uit het advies dat 'constructie 1' als 'vergund geacht' in het vergunningenregister wordt opgenomen. Geen enkele overweging doet uitschijnen dat de verwerende partij, dan wel de gemeentelijke omgevingsambtenaar, een onweerlegbaar vermoeden van vergunning koppelt aan 'een woning' of 'een constructie met woonfunctie'.

Er kan ook geen twijfel over bestaan dat de verwerende partij een andere functie dan een woonfunctie koppelt aan constructie 1. Uit het door haar ontwikkelde betoog in haar verzoekschrift, blijkt dat ook de verzoekende partij dit zo heeft begrepen.

5.2

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de verzoekende partij de betrokken constructie als een woning wenst te zien opgenomen worden in het vergunningenregister. De verzoekende partij koppelt dus een onweerlegbaar vermoeden van vergunning zowel aan de oprichting van het gebouw als aan de woonfunctie ervan.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag van de opname van de functie van constructie 1 beoordeeld aan de hand van een verklaring op eer van de heer SIMONS, een attest van de dienst bevolking van de gemeente Kapellen en een uittreksel uit het kadaster.

Aan de hand van deze stukken wordt geoordeeld dat de functie 'wonen' voor 1991 niet afdoende aangetoond is, en de constructie als een weekendverblijf beschouwd kan worden. Evenwel blijkt het tegendeel uit de verklaring op eer van de heer SIMONS en wijzen de vier stukken die onder de hoofding 'kadastrale informatie' geciteerd worden in de motivering van de bestreden beslissing op de aanwezigheid van een huis/woning. In het licht van deze stukken motiveert de verwerende partij niet afdoende waarom ze uit het stuk van haar dienst bevolking, waarin wordt verklaard dat er bewoning is vastgesteld vanaf maart 1991 tot en met datum van ondertekening van het 'getuigschrift', 9 augustus 2022, meent te moeten afleiden dat constructie 1, gebouwd ruim voor 22 april 1962, geen woning maar een weekendverblijf is.

...

4.

De verwerende partij beslist op 17 februari 2025 opnieuw om:

- constructie 1 als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister met de functie weekendverblijf (geen permanente bewoning mogelijk);
- constructie 2 (de schuur) niet in het vergunningenregister op te nemen.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de behandeling in korte debatten

De voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen of de door hem aangewezen bestuursrechter kan ambtshalve onderzoeken of de behandeling van een beroep alleen korte debatten vereist (artikel 59, §1 Procedurebesluit). Een zaak kan met korte debatten worden behandeld wanneer de afhandeling ervan zodanig duidelijk is dat een doorgedreven onderzoek niet noodzakelijk is.

De voorzitter van de Raad stelt in de beschikking van 16 juni 2025 vast dat een behandeling in korte debatten van het verzoekschrift kan volstaan.

V. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 16 januari 2025;
- artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van vergunningsplichtige functiewijzigingen;
- artikelen 4.4.21; 4.4.22; 4.2.14 en 5.1.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO);
- artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet);
- het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij vangt het eerste onderdeel van haar enig middel aan met de vaststelling dat terecht werd besloten dat constructie 1 in het vergunningenregister wordt opgenomen. Hierbij verwijst ze naar het voorgaand arrest van de Raad waarin gesteld wordt dat dit op grond van een onweerlegbaar vermoeden wordt vastgesteld omdat de constructie voor 1962 werd opgericht. Dit onderdeel van de bestreden beslissing wordt dan ook niet betwist.

De verzoekende partij kan zich vervolgens niet vinden in het onderdeel van de bestreden beslissing dat stelt dat de functie van constructie 1 als permanente bewoning voor 9 september

1984 niet is aangetoond en deze constructie als weekendverblijf in het vergunningenregister wordt opgenomen.

Vooreerst merkt ze op dat in de bestreden beslissing de begrippen “tijdelijke verblijfplaats” en “weekendhuisje” worden opgenomen maar niet verduidelijkt wordt welke de hoofdfunctie van de constructie is. Het is voor de verzoekende partij niet duidelijk of er wordt verwezen naar een tijdelijke woonfunctie dan wel een tijdelijke verblijfsrecreatie. Hierbij overschrijdt de verwerende partij bovendien haar bevoegdheid doordat ze het voorwerp van de aanvraag herkwatificeert van woning naar weekendhuisje.

Vervolgens poneert de verzoekende partij dat op basis van de aangebrachte stukken de verwerende partij wel tot het oordeel van permanente bewoning voor 1991 had moeten besluiten. Door dit niet te doen oordeelt de verwerende partij onzorgvuldig en onredelijk en miskent ze de motieven uit het voorgaande vernietigingsarrest van de Raad van 16 januari 2025. Concreet verwijst de verzoekende partij naar volgende stukken :

- Het uittreksel uit het kadaster duidt op de bouw van een huis tussen 1875 en 1899. In het schattingsverslag van 1883 wordt ook gesproken van een huis. Ook in de schattingsfiche van de verkoop van een gebouw op 6 september 1951 wordt consequent gesproken over een huis. De spraakgebruikelijke betekenis van een ‘huis’ is ‘een gebouw om in te wonen’.
- De getuigenverklaring van de heer Simons (bewoner tot 1976 van zijn ouderlijke woning aan de overzijde van de straat) toont aan dat de woning steeds vast bewoond is geweest voor zo lang hij weet tot aan de brand van 23 januari 2021. Ten onrechte overweegt de verwerende partij dat de getuigenverklaring geen duidelijkheid verschaft over de datum van de bewoning aangezien de verwerende partij zelf erkent dat de heer Simons van 1971 tot en met 1976 aan de overzijde gewoond heeft. Minstens voor deze periode is de bewoning in de constructie aangetoond. De verwerende partij kan uit deze getuigenis niet afleiden dat het niet om permanente bewoning zou gaan zonder afbreuk te doen aan de bewijskracht van de getuigenis. Niet enkel spreekt de getuigenverklaring over ‘vaste bewoning’ daarenboven brengt de verwerende partij geen enkel tegenbewijs bij. Uit het voorgaand vernietigingsarrest van de Raad leidt de verzoekende partij af dat hierin gesteld wordt dat de functie ‘wonen’ afdoende is aangetoond.

Uit deze stukken blijkt volgens de verzoekende partij dat er afdoende is aangetoond dat de constructie voor 1976 (en dus zeker voor 1984) een permanente woonfunctie had. Een andere functie wordt door de verwerende partij niet bewezen. De verwerende partij steunt zich enkel op een attest van woonst waaruit zou blijken dat er van 3 september 1991 tot en met 2016 een persoon ingeschreven was op dit adres. De verzoekende partij wijst op een arrest van de Raad waaruit ze afleidt dat een residentiele woonbestemming niet louter uit een inschrijving in het

bevolkingsregister worden afgeleid zodat bij gebrek aan enige inschrijving de bestemming waarvoor het pand is opgericht niet kan tenietgedaan worden. Ook in een tweede arrest wees de Raad erop dat een gebrek aan residentiële woonbestemming afleiden louter uit de afwezigheid van een inschrijving in het bevolkingsregister een schending uitmaakt van artikel 4.2.14, §2 VCRO. De bijkomende overwegingen (ten aanzien van de vernietigde beslissing) uit de bestreden beslissing zijn volgens haar om deze reden onwettig. Er ligt bovendien geen enkel bewijsstuk voor waaruit zou blijken dat de constructie beperkt moet worden tot een weekendhuisje. De verwerende partij kan evenmin dienstig verwijzen naar het herhuisvestigingsbesluit omdat de inhoud niet bevestigd wordt in de overige stukken en integendeel deze stukken tegensprekt. Ook niet om te stellen dat de constructie sinds de brand uit 2020 niet meer voor permanente bewoning geschikt zou zijn. De verzoekende partij duidt op artikel 4.4.21 VCRO dat stelt dat men in een zonevreemde woning die vernield of beschadigd wordt door een vreemde oorzaak (die de eigenaar niet kan worden toegerekend) herstelwerken kan uitvoeren.

Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat de verwerende partij op basis van diezelfde stukken die melding maken van een 'huis' of 'woonhuis' tot het besluit komt dat constructie 1 voor 22 april 1962 werd gebouwd en dus onder het onweerlegbaar vermoeden van vergunning valt. Uit de rechtspraak van de Raad leidt ze af dat het onweerlegbaar vermoeden van vergunning zowel op de constructie als op de functie/bestemming slaat.

In een tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij haar actieve onderzoeksplicht heeft geschonden. Ze slaagt er immers niet in enig (tegen)bewijs aan te brengen waaruit zou blijken dat er geen sprake is van een permanente woonfunctie. Terwijl de voorliggende stukken net aantonen dat er sprake is van een 'huis' of 'woonhuis'.

2.

In haar nota korte debatten verwijst de verzoekende partij naar de uiteenzetting van het enig middel in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing onzorgvuldig en kennelijk onredelijk tot stand is gekomen (eerste middelonderdeel), waarbij de verwerende partij bovendien haar actieve onderzoeksplicht schendt (tweede middelonderdeel).

2.1

Artikel 4.2.14, §1 VCRO bepaalt dat constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aangetoond wordt dat ze vóór 22 april 1962 gebouwd werden, voor de toepassing van de VCRO geacht worden te allen tijde te zijn vergund. Het bewijs van oprichting vóór die datum vestigt een onweerlegbaar vermoeden van vergunning van de constructie.

De opname van een bestaande constructie als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister is geregeld bij artikel 5.1.3 VCRO dat luidt:

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

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

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als « vergund geacht ».

Een weigering tot opname als « vergund geacht », wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. ...”

Een partij die zich op het in artikel 5.1.3, §1 VCRO bepaalde vermoeden van vergunning beroept en aanspraak maakt op de opname van de constructie in het vergunningenregister, moet door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aantonen dat de constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd. Het onweerlegbaar vermoeden van vergunning, wordt maar gevestigd nadat het bewezen is of bewezen geacht wordt dat de constructie voor de betrokken scharnierdatum gebouwd is.

Het bewijs van dit vermoeden moet niet enkel betrekking hebben op de oprichting, maar ook op de functie waarvoor de constructie destijds werd opgericht.

Tegenover de voornoemde vrijheid van bewijsmiddelen die de aanvrager heeft om aan te tonen dat de constructie geniet van een vermoeden van vergunning, staat de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het is de taak van de overheid om het voorgelegde bewijsmateriaal op een zorgvuldige wijze te beoordelen. Daarnaast beschikt de verwerende partij over een actieve onderzoeksplicht. Ze dient de argumentatie en de door de aanvrager aangewende stukken daadwerkelijk bij haar beoordeling van de aanvraag te betrekken. Het resultaat van die beoordeling dient uitdrukkelijk in de motivering van haar beslissing te staan.

2.2

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of het onroerend goed waarvan de opname in het vergunningsregister gevraagd wordt met inbegrip van de bestaande functie, al dan niet gedekt wordt door het vermoeden van vergunning. De Raad kan, bij de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht, in beginsel enkel nagaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens en of de waardering van het bewijs niet kennelijk onredelijk zou zijn. Een kennelijk onredelijke beslissing in het licht van het redelijkheidsbeginsel zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de 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.

De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat de genomen beslissing moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte als verantwoording voor die beslissing in aanmerking kunnen worden genomen. Die motieven moeten met andere woorden relevant en pertinent zijn, en met de vereiste zorgvuldigheid en redelijk zijn vastgesteld.

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het motiveringsbeginsel moet uit de motivering van de beslissing over de registratieaanvraag afdoende, dat wil zeggen op draagkrachtige wijze, blijken waarom het bestuur de oprichting en functie van de constructies voor de aangeduide scharnierdatum al dan niet bewezen acht. Of de verwerende partij voormeld onderzoek op een zorgvuldige wijze heeft uitgevoerd, moet blijken uit de in de beslissing opgenomen motivering. Er kan enkel met de in de beslissing opgenomen motivering rekening worden gehouden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert tenslotte dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de relevante feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij deze met kennis van zaken kan betrekken en beslissen.

3.1

In haar brief van 2 februari 2024 verzoekt de verzoekende partij om een woning op te nemen in het vergunningenregister op grond van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning. De verzoekende partij overweegt hierin onder meer:

“ ...

Verzoekster is eigenaar van een perceel met bebouwing dat gelegen is aan de Klinkaardstraat 312 te 2950 Kapellen. Het perceel is kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie I, perceelnummer 203A en wordt weergegeven op onderstaande kaart.

...

Het eigendom van verzoekster is conform het origineel gewestplan Antwerpen – vastgesteld bij KB van 3 oktober 1979 – volledig gelegen in bosgebied. Het betrokken KB trad in werking op 25 oktober 1979. Reeds bij de opmaak van het gewestplan Antwerpen anno 1979 stond het woonhuis ingetekend op de huidige locatie. Een en ander wordt aangetoond op onderstaande Geopunt-kaart met overdruk van het origineel gewestplan Antwerpen.

...

Het woonhuis bevindt zich reeds minstens sinds 1971 (i.e. voor de inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen in 1979) op de percelen van de verzoekster, zo blijkt uit onderstaande luchtfoto in 1971.

...

Vooreerst dient worden opgemerkt dat, ondanks dat er geen vergunningen zijn gekend, het perceel volgens de gegevens uit het kadaster 5.009 m² groot is en de constructie daarenboven werd opgericht tussen 1875 en 1899, zo blijkt uit de schattingsfiche dat duidelijk het jaar van opbouw vermeldt in 1833. Uit de schattingsfiche blijkt eveneens dat het gebouw op 6 september 1951 verkocht werd, waarbij consequent en uitdrukkelijk wordt gesproken over een huis, hetgeen impliceert dat de grond als bebouwbaar moet worden beschouwd **[stuk 1]**. Volgens Van Dale wordt onder het begrip “huis” begrepen wat volgt: “*gebouw om in te wonen*”.

Daarnaast dient nog worden benadrukt dat zowel uit de verklaring op eer dd. 25 oktober 2023 van de heer Simons, eigenaar in onverdeeldheid, **[stuk 2]** als uit het attest van bewoning van de

gemeente Kapellen dd. 9 augustus 2022 **[stuk 3]** onmiskenbaar blijkt dat de constructie reeds decennialang dienst doet als woning. Enerzijds werd de woning tot 1976 door de heer Simons zelf bewoond, hetgeen impliceert dat het pand reeds enige tijd voor 1976 een woonfunctie hand. Anderzijds bevestigt de gemeente Kapellen in haar attest dat het pand vanaf 1991 tot en met 2016 tot aan de brand steeds bewoond werd door verscheidene personen. Er is hoe dan ook sprake van een woning.

...

De schattingsfiche toont aan dat het woonhuis dateert van voor 1962. Zoals hiervoor reeds uiteengezet werd het pand overeenkomstig de schattingsfiche immers opgebouwd in 1833 (toen kadastraal gekend als: afdeling 1, sectie I, 9N), waar het pand toen reeds omschreven werd als huis. **[stuk 1]** Ook de kadastrale legger die de toestand weergeeft in 2018 spreekt over een huis **[stuk 5]**. Bijkomend geeft de bijgevoegde aanwijzende tabel nummer 209 een overzicht weer van de wijzigingen en toont het aan dat de woning in 1833 het perceelnummer N9 verkreeg **[stuk 6]**.

In 1985 onderging het perceel een fysieke verandering, met name een scheiding in het midden van de wegenis, grafisch weergegeven op schets 32 waar de woning nog steeds gekend is als het perceelnummer N9 **[stuk 7]**. Voorgaande toont aan dat de woning geen fysieke verandering onderging. Het perceelnummer is in zowel de kadastrale legger (2018) als in de schets 18 (2017) **[stuk 8]** terug te vinden en geeft aan dat het pand noch een fysieke wijziging noch een wijziging van aard is ondergaan.

Overigens dient in dit verband nog worden opgemerkt dat de woning in 2019 met zijn omliggend terrein werd afgesplitst van het deel, waarna het verkocht werd aan het natuurlandpunt en het perceelnummer 203A verkreeg. Evenwel zonder enige wijziging aan de woning, getuige ook de schattingsfiche en de footprint op het plan.

Daarnaast kan ook uit de architectuur en de staat van het gebouw worden afgeleid dat de woning reeds enige tijd bestaat. Eveneens is duidelijk dat er reeds gedurende zeer lange tijd sprake is van een effectief huis – lees: een volwaardige woning – met een woonkamer, een keuken, een badkamer en een slaapkamer op de eerste verdieping van de woning. Voorgaande kan worden afgeleid uit zowel de architectuur als de staat van het gebouw. Zo blijkt uit het rapport opgemaakt door de architectenvereniging Guy Beylmakers BV dd. 16 november 2023 dat de woning geen structurele, constructieve of stabiliteitsproblemen heeft **[stuk 9]**. Het voorgaande impliceert dat na een renovatie de woning opnieuw kan voorzien van het nodige comfort.

...

Rekening houdende met het voorgaande, kan worden gesteld dat de woning, mits de nodige renovatie, een kwalitatieve woning betreft en beschouwd kan worden als niet verkrot. In hetgeen nog volgt, zal blijken dat het een vergund geachte constructie betreft, gelet op het vermoeden van vergunning dat geldt voor bestaande constructies welke werden opgericht vóór 1962. Dit maakt dat de wetgeving met betrekking tot zonevreemde constructies van toepassing

is op de aanvraag. De verzoekende partij heeft derhalve, overeenkomstig artikel 4.4.21 en 4.4.22 VCRO, de mogelijkheid om onderhouds- en instandhoudingswerken en interne, niet constructieve verbouwingswerken, uit te voeren, indien de zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, zoals *in casu* het geval is.

Thans vraagt de verzoekende partij dan ook de opname in het vergunningenregister van het gebouw. In hetgeen volgt zal worden toegelicht waarom wordt voldaan aan de voorwaarden van het vermoeden van vergunning zodat de opname in het vergunningenregister kan worden uitgevoerd.

...

De verzoekster beroept zich hier op de toepassing van paragraaf 2 van voormeld artikel 5.1.3 VCRO. Dit artikel stelt een aantal voorwaarden voor de opname in het vergunningenregister:

- (1) Het betreft een bestaande constructie;
- (2) Er wordt aangetoond dat de constructie werd opgericht vóór 1962, minstens in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het relevante gewestplan (i.c. 1979);
- (3) In zoverre dat de constructie tussen 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan werd opgericht, mag het vergund karakter ook niet worden tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie.

Deze voorwaarden worden in wat volgt besproken.

(1) Het betreft een bestaande constructie

Het woonhuis dat zich bevindt op het eigendom van verzoekende partij, betreft een bestaande constructie. Aan de structuur van de constructie als zodanig werd niets gewijzigd, zodoende dat deze onveranderd aanwezig is op het eigendom van verzoekende partij.

Onderstaand plan zoals opgenomen in de kadastrale legger en de foto's van de huidige toestand, evenwel na de woningbrand dd. 23 januari 2023, tonen zulks aan.

...

Voorgaande blijkt ook uit de recentere luchtfoto's van het terrein. De constructie als zodanig is immers ongewijzigd gebleven en is vandaag aldus aanwezig zoals ze in de periode van 1971 werd opgericht.

...

(2) Er wordt aangetoond dat de constructie werd opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het relevante gewestplan dd. 1979

Zoals hoger reeds uiteengezet, blijkt de woning te zijn opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en 1979 (i.e. het moment van de eerste inwerkingtreding van het relevante gewestplan Antwerpen) en mogelijk zelfs veel eerder. Op de hoger aangegeven Geopunt-luchtfoto van 1971 is de woning alvast reeds zeer duidelijk aanwezig in de huidige vorm en toestand. Het gewestplan is pas enkele jaren later in werking getreden. Derhalve kan niet worden ontkend dat ook de tweede voorwaarde van artikel 5.1.3, §2 VCRO is vervuld.

(3) Het vergund karakter wordt niet tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie

Op basis van de gegevens waarover de verzoekster beschikt, kan niet worden geconcludeerd dat enig proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van het gebouw, dat het vergund karakter van de woning zou tegenspreken. Daarmee is bijgevolg ook aan de derde voorwaarde vervuld.

...”

De verzoekende partij voegt bij haar aanvraag, zoals ook blijkt uit de bestreden beslissing, volgende stukken :

“ ...

Aanvraagdossier (met toelichting, kaarten en foto's).

Schattingsfiche uit 1883 (stuk 1)

Verklaring op eer van dhr. Roger Simons (stuk 2)

Attest van bewoning van de gemeente Kapellen d.d. 09.08.2022 (stuk 3)

Besluit college van burgemeester en schepenen van 22.11.2021 met betrekking tot niet opname in vergunningenregister (stuk 4)

Kadastrale informatie:

o fiche van 01.01.2018 (stuk 5)

o kadastrale informatie tabel 209 (stuk 6)

o schetsen 207 uit 1985 (stuk 7)

o schets 207 uit 2017 (stuk 8)

Rapport opgemaakt door architect, opgemaakt 16.11.2023 (stuk 9)

...”

3.2

De verwerende partij behandelt het registratieverzoek en sluit zich in de bestreden beslissing aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dat onder meer luidt als volgt:

“ ...

4. Beoordeling van de aanvraag

4.1 constructie

Voor wat de constructie betreft, wordt verwezen naar artikel 4.2.14 van de VCRO:

...

De aanvrager moet dus aantonen dat de constructie aan de voorwaarden van bovenvermeld artikel voldoet. Dit kan gebeuren aan de hand van een kadasterplan van voor 1979 (invoering gewestplan), oude luchtfoto's, oude foto's in combinatie met foto's van de huidige toestand, een plan van de huidige toestand (grondplannen en geveltekening), ...

Op basis van deze aangebrachte informatie moet geoordeeld worden of de constructie als vergund geacht beschouwd kan worden. Er moet nagegaan worden of de aanvrager met betrekking tot de vergund geachte constructie geen handelingen heeft gesteld die niet meer gedekt worden door het vermoeden van vergunning (art. 4.2.14.§3 VCRO) en of er geen in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissingen zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken (art. 4.2.14.§4 VCRO).

Voor hetzelfde perceel werd reeds een aanvraag tot de opname als vergund geacht ingediend. Op 22.11.2021 besliste het college van burgemeester en schepenen noch de woning, noch de schuur op te nemen in het vergunningenregister.

Constructie 1

Op de luchtfoto van 1971 is een constructie te zien. Het is op basis van deze luchtfoto niet na te gaan hoe groot de constructie precies was.

Verder worden een aantal foto's van de huidige toestand bijgebracht. Het betreft een constructie, bestaande uit één bouwlaag met een schuin dak. De gevels zijn wit bepleisterd, het dak bestaat uit rode pannen. Aan de achterzijde is een aanbouw te zien (soort veranda).

De aanvrager verwijst naar de gegevens van het kadaster. Het betreft een perceel van 5.009m² volgens de gegevens van het kadaster.

De opbouw van het huis zou plaatsgevonden hebben tussen 20 1875 en 1899 volgens het kadaster. Verder wordt in het schattingsverslag van 1883 gesproken over een 'huis'. Op dit document kan afgelezen worden dat de constructie een oppervlakte had van 8,50 meter op 8,00 meter met een aanbouw van 1,80 meter op 7,80 meter (samen 68,00 m² + 14,04 m² = 82,04 m²). De hoogte bedroeg 3,50 meter en 3,00 meter voor de aanbouw.

In het aanvraagdossier zitten foto's van de bestaande constructie. Hierop is te zien dat het een oude constructie betreft, waaraan wel werken gebeurd zijn (bv. nieuwe planken vloer zolder, op metsen muur in snelbouwsteen). In het verslag van de architect wordt gemeld dat de constructie geen structurele, constructieve of stabiliteitsproblemen heeft.

Er ontbreken plannen van de huidige constructie (plannen, gevels). In het vorige dossier (VG 2021/2) zitten echter wel plannen van de huidige toestand. Deze plannen (hoewel niet voorzien van maatlijnen) geven een constructie weer van ca. 8,25 meter op 7,85 meter met een aanbouw van ca. 5,90 meter op 2,15 meter. De kroonlijsthoogte op deze plannen bedraagt ca. 3,00 meter, de nokhoogte ca. 6,50 meter. Deze afmetingen zijn vergelijkbaar met de afmetingen van het schattingsverslag.

Ook foto's van vroeger ontbreken in huidig dossier. De foto's van de bestaande toestand tonen aan dat het wel degelijk om een oude constructie gaat, die grotendeels authentiek is gebleven.

Op basis van voorgaande gegevens kan de constructie opgenomen worden in het vergunningenregister.

...

4.2 Functie

Bij een aanvraag tot opname van een constructie met een welbepaalde functie, moet de aanvrager ook de functie bewijzen, waarvoor de opname gevraagd wordt, voor zover die functie momenteel nog bestaat.

De aanvrager wenst dat de constructie opgenomen wordt als woning (constructie waar permanent gewoond kan worden en dus mensen ingeschreven kunnen worden).

Artikel 7.5.1.4° 'vergunningsplichtige functiewijzigingen' van het VCRO stelt volgende:

...

De aanvrager dient dus aan te tonen dat het gebouw permanent bewoond werd voor 9 september 1984. Indien dit aangetoond kan worden, kan de constructie opgenomen worden als woning, waar inschrijvingen kunnen gebeuren.

1) De aanvrager verwijst enerzijds naar de termen 'huis' en 'woonhuis' op verschillende bijgebrachte documenten, om aan te tonen dat de constructie als huis, in de zin van permanente bewoning, opgenomen dient te worden in het vergunningenregister.

Stuk 1- schattingsfiche uit 1883

Op deze fiche staat als aard en bestemming van het onroerend goed 'huis'.

Het is niet duidelijk of de term 'huis' inhoudt dat hier permanent, dan wel tijdelijk gewoond kan worden. Wat zeker is, is dat de constructie dienst doet om bewoond te worden, al dan niet tijdelijk of permanent.

Stuk 4- VG 2012 (besluit schepencollege. 22 november 2021)

Aanvrager meldt dat in het besluit van het college d.d. 22.11.2021 gemeld wordt dat het 'woonhuis' en de schuur niet opgenomen kunnen worden in het vergunningenregister.

In dit besluit wordt geen uitspraak gedaan of het 'woonhuis' betrekking heeft op een constructie waar permanent dan wel tijdelijk gewoond wordt. Dit maakte geen deel uit van het onderzoek. Wat zeker is, is dat de constructie dienst doet om bewoond te worden, al dan niet tijdelijk of permanent.

Stuk 5 - fiche van 01.01.2018

Op deze fiche staat als aard en bestemming van het onroerend goed 'huis'.

Het is niet duidelijk of de term 'huis' inhoudt dat hier permanent, dan wel tijdelijk gewoond kan worden. Wat zeker is, is dat de constructie dienst doet om bewoond te worden, als dan niet tijdelijk of permanent.

Stuk 6 - kadastrale informatie tabel 209

Aanvragers melden dat deze tabel aantoont dat aan de woning in 1833 het perceelnummer N9 toegekend wordt.

Opmerking: het is niet 1833, maar 1883. Deze tabel bewijst verder niets in verband met de functie.

Stuk 7-schetsen 207 uit 1985

Op deze mutatieschets uit 1985 is een constructie te zien. Deze schets bewijst verder niets in verband met de functie.

Stuk 8 - schets 207 uit 2017

Op deze mutatieschets uit 2017 is een constructie te zien. Deze schets bewijst verder niets in verband met de functie.

Op basis van voormelde bewijsstukken kan vastgesteld worden dat er een constructie aanwezig was op betreffend perceel met de functie 'huis' of 'woonhuis'. Deze termen bewijzen echter niet dat het om tijdelijke dan wel permante bewoning gaat. Wat zeker is, is dat de constructie dienst doet om bewoond te worden, al dan niet tijdelijk of permanent.

2) Om na te gaan of de constructie gebruikt werd als vaste verblijfplaats (permanente bewoning) wordt naar de inschrijving gekeken.

Stuk 3 – attest van bewoning

De dienst bevolking van de gemeente Kapellen bevestigt op 09.08.2022 dat er sinds 03.09.1991 bewoning is vastgesteld op betreffend perceel. De eerste gekende inschrijving op het bevolkingsregister dateert van 3 september 1991.

Naar aanleiding van huidig onderzoek werd bijkomende informatie opgevraagd bij de dienst bevolking. Op 5 februari 2025 herbevestigt de dienst bevolking dat volgens opzoeken in het archief en digitale informatie waarover zij beschikken, bewoning is vastgesteld vanaf 03.09.1991. Er is sinds dan 1 persoon ingeschreven op dit adres. Sinds 1 maart 2024 is er geen bewoning meer op dit pand.

Verder wordt in het afgeleverde getuigschrift van de gemeente gemeld dat sinds het ontstaan van België (4 oktober 1830) het verplicht is een registratie te doen van inschrijving op een bepaald adres. Het afgeleverde getuigschrift meldt dat tot de digitalisatie deze inschrijvingen gearchiveerd werden op staatsfiches, welke in het kader van dit onderzoek geraadpleegd werden.

Op basis van voorgaande informatie kan met zekerheid vastgesteld worden dat op betreffend adres een inschrijving (vaste bewoning) geweest is sinds 3 september 1991. Daarvoor zijn er geen inschrijvingen geweest en werd dit pand niet gebruikt om permanent bewoond te worden.

Stuk 2 – verklaring op eer

Er wordt een verklaring op eer toegevoegd van dhr. Roger Simons. In de verklaring staat dat thoof hij tot 1976 gewoond heeft in zijn ouderlijk huis, gelegen Klinkaardstraat 205, en dat hij verklaart dat de woning, Klinkaardstraat 312 aan de overzijde van de straat, steeds bewoond werd 'zolang hij weet' en dat tot de brand van enkele jaren geleden.

Noot: In de aanvraag van de advocaat staat dat dhr. Simons in het pand Klinkaardstraat 312 tra (constructie waarop de aanvraag betrekking heeft) heeft gewoond tot 1976, maar dat staat niet in de verklaring. In de verklaring op eer staat dat hij aan de overkant woonde, namelijk in nr. 205, tot 1976.

Deze verklaring geeft geen duidelijkheid over de datum waarop er permanente bewoning op betreffend perceel zou geweest zijn. In de verklaring staat 'zolang hij weet'. Onderzoek leert dat dhr. Simons op betreffend adres (Klinkaardstraat 205) gewoond heeft van 1971 tot 1976.

De verklaring 'dat er gewoond werd' is geen bewijs dat er permanente bewoning van voor 1984 op het perceel geweest zou zijn. Het is op basis van de getuigenis niet vast te stellen of het over permanente dan wel tijdelijke bewoning gaat.

Op basis van voorgaande informatie kan vastgesteld worden dat de constructie op het perceel steeds dienst heeft gedaan als woongebouw, al dan niet tijdelijk.

De eerste inschrijving, de welke verplicht is sinds 1830, dateert van 3 september 1991. Sinds dan wordt de constructie permanent bewoond. Voor deze datum zijn er geen inschrijvingen gebeurd en werd er dus niet permanent gewoond.

Er wordt dus niet aangetoond dat het gebouw permanent bewoond werd voor 9 september 1984. De functie wonen, in de zin van permanente verblijfplaats, wordt dus niet aangetoond. De constructie kan beschouwd worden als tijdelijke verblijfplaats, waar geen permanente inschrijving kan gebeuren (weekendhuisje).

...”

In het beschikkend gedeelte van haar besluit stelt ze verder :

“ ...

Rekening houdend met de aangeleverde bewijsmiddelen, komt constructie 1 in aanmerking om opgenomen te worden als vergund geacht in het vergunningenregister, en dit met de functie weekendverblijf (geen permanente inschrijving mogelijk).

Rekening houdend met de aangeleverde bewijsmiddelen, komt constructie 2 (de schuur) niet in aanmerking om opgenomen te worden in het vergunningenregister. Het betreft een verkrotte constructie (volledig dak ontbreekt, schade aan muren).

...”

De verwerende partij oordeelt als volgt over de drie componenten van de aanvraag:

- 1) constructie 1 wordt opgenomen in het vergunningenregister;
- 2) de gevraagde woonfunctie niet kan worden toegekend voor constructie 1, maar ze kan wel worden beschouwd als een tijdelijke verblijfplaats (weekendverblijf); en
- 3) constructie 2 wordt niet opgenomen in het vergunningenregister.

De verzoekende partij betwist noch de opname van constructie 1 in het vergunningenregister, noch de weigering van opname van constructie 2 in datzelfde register. De discussie in huidige procedure heeft enkel betrekking op de functie waarmee constructie 1 in het vergunningenregister wordt opgenomen.

Uit bovenstaande overwegingen uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de functie ‘wonen’ niet bewezen acht omdat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de constructie dient voor permanente bewoning. De verwerende partij onderwerpt alle voorgelegde stukken aan een beoordeling en besluit dat deze stukken wel aangeven dat de

constructie dient voor bewoning, maar de verzoekende partij faalt in de bewijslast voor 'permanente bewoning' omdat enerzijds de termen 'huis' en 'woonhuis' geen uitsluitel geven over permanente dan wel tijdelijke bewoning en anderzijds de getuigenverklaring evenmin dienstig is om permanente bewoning aan te tonen. Op basis van eigen opzoekingswerk stelt de verwerende partij vast dat de eerste inschrijving in het bevolkingsregister dateert van 3 september 1991 zodat voor deze datum er geen permanente bewoning was in de constructie. Ze besluit dat de constructie enkel als 'tijdelijke verblijfplaats' in het vergunningenregister kan opgenomen worden.

4.1

Zoals hierboven aangegeven slaat het vermoeden van vergunning, zoals opgenomen in artikel 5.1.3 VCRO, niet enkel op de oprichting van een constructie maar ook op de functie waarvoor de constructie is opgericht.

De verzoekende partij vraagt de opname van 'een woning'. De verwerende partij vertrekt van het uitgangspunt dat een woning een constructie betreft waarin permanent gewoond wordt. Hiermee sluit de verwerende partij een tweede verblijfplaats uit van het begrip 'woning' en van een woonfunctie. Er is de Raad echter geen enkele bepaling bekend dat een constructie een permanent woongebruik moet kennen opdat het als 'een woning' in het vergunningenregister als 'vergund geacht' kan opgenomen worden.

Artikel 4.1.1, 16° VCRO (toepasselijke versie) bepaalt dat voor de toepassing van Titel 4 'Vergunningenbeleid' (waaronder de bepalingen van vermoedens van vergunning zijn opgenomen) onder "woning" moet worden verstaan:

"een goed, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021"

Artikel 1.3, §1, 66° Vlaamse Codex Wonen (voorheen gekend als artikel 2, §1, eerste lid, 31° Vlaamse Wooncode) definieert het begrip "woning" als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Uit dit artikel volgt dat een 'woning' een constructie is die "hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande" zonder dat hieraan de voorwaarde is verbonden dat aldaar ook een domicilie moet gevestigd zijn en/of de constructie permanent moet bewoond zijn en/of de constructie moet dienen als hoofdverblijfplaats. De verwerende partij geeft een eigen foutieve invulling aan het begrip 'woning'.

In die zin kan de verwerende partij dan ook niet vereisen dat een (permanente) woonfunctie van een constructie enkel door middel van een inschrijving in het bevolkingsregister kan aangetoond worden. Minstens moet vastgesteld worden dat een niet inschrijving in het bevolkingsregister de functie waarvoor de constructie werd opgericht niet teniet doet.

De verwerende partij stelt vast dat bepaalde voorgelegde stukken (schattingsverslag, besluit schepencollege van 22 november 2021, fiche van 1 januari 2018) de constructie omschrijven als (woon)huis. Hierbij overweegt de verwerende partij bovendien dat ze vaststelt dat de constructie dient om bewoond te worden. De verwerende partij stelt dus zelf vast op basis van voorgelegde stukken dat de constructie werd opgericht met een woonfunctie.

4.2

Bijkomend stelt de Raad nog vast dat de verwerende partij bij haar waardering van de verklaring op eer van de heer Simons uitgaat van een onvolledige lezing van deze verklaring. De verwerende partij maakt ten onrechte abstractie van het feit dat de heer Simons verklaart dat de woning die het voorwerp uitmaakt van deze registratiebeslissing steeds vast bewoond is zolang hij weet en dit tot de brand van enkele jaren geleden. Aangezien de verwerende partij zelf vaststelt dat minstens voor de periode van 1971 tot en met 1976 de heer Simons aan de overzijde gewoond heeft, kon ze niet tot de vaststelling komen dat er geen permanente bewoning was voor 9 september 1984. Er kan immers niet ingezien worden hoe een vaste bewoning anders gelezen kan worden dan in de betekenis van een permanente bewoning.

Uit de voorgaande vaststellingen blijkt dat de verwerende partij ten onrechte een foutieve interpretatie geeft aan pertinente elementen in het kader van de aanvraag van de verzoekende partijen. Als zorgvuldige overheid stond het redelijkerwijze aan de verwerende partij om de inhoud van de betreffende stukken op een correcte manier te appreciëren, en om haar conclusies op basis van dit onderzoek te motiveren in de bestreden beslissing.

5.

Voorgaande vaststellingen volstaan om de bestreden beslissing te vernietigen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 2 oktober 2025 door de twaalfde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de twaalfde kamer,

Kimberley VERMEIREN

Ann CARETTE