

College van Burgemeester en Schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 7 april 2026

Stedenbouw

54 Vermoeden van vergunning, Molenbergplein 4W1-4W2 - - Goedkeuring.

Samenstelling:

Aanwezig:

Filip Anthuenis, voorzitter/burgemeester; Filip Liebaut, 1° schepen; Claudine De Waele, 2° schepen; Marjoleine de Ridder, 3° schepen; Peter De Bock, 7° schepen; Jan Cools, 8° schepen; Stefan Walgraeve, 9° schepen; Steven Verbeke, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Sabine Van Rysselberghe, 4° schepen; Stijn Deschepper, 5° schepen; Sarah Poppe, 6° schepen

Beschrijving

Bevoegdheid

College van Burgemeester en Schepenen volgens art 56 §3, °7 Decreet Lokaal Bestuur 22.17.2017 en latere wijzigingen.

Feitelijke context

De eigenaar van de woning, Molenbergplein 4W1 (4° afdeling, sectie E, nr. 1099M) stelt schriftelijk de vraag om het appartement met huisnummer 4W1 op te nemen in het vergunningenregister als 'vergund geacht'.

De eigenaar heeft oa. volgende bewijsstukken in de aanvraag bijgevoegd:

1. een afschrift van een stedenbouwkundige vergunning van 17 oktober 1960 en bijhorend vergund plan
2. een afschrift van een stedenbouwkundige vergunning van 23 maart 1964 en bijhorend vergund plan
3. historische foto's interieur uit de jaren '60 (vanaf 1964) en de jaren '70
4. vergelijking historische foto's uit de jaren '70 met foto's uit 2025
5. attest gezinssamenstelling
6. attest hoofdverblijfplaats met volledige historiek (van vier personen).

Juridische context

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

HOOFDSTUK II Vergunningsplicht
Sectie 5 Vermoeden van vergunning
Artikel 4.2.14

§ 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 voor 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.

Afdeling 2 Vergunningenregister
artikel 5.1.3, §2

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

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

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

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

betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

Burgerlijk wetboek: boek III, titel III, hoofdstuk VI

Hoofdstuk 6 – Inwerkingtreding:

Art 39. Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de achttiende maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Art. 40. De artikelen **3.30, § 1, 3°, 3.30, § 1, 5°, 3.30, § 1, 7°, en 3.30, § 2, tweede lid**, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2, treden in werking op een door de Koning te bepalen datum, en uiterlijk op 1 juli 2022.

Art. 3.30. Rechtshandelingen onderworpen aan de overschrijving

§ 1. Worden op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register:

1° de akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheke, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 3.85, § 1, en 3.98, § 4, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen;

2° de akten van afstand van dergelijke rechten;

3° de akten waarin een wettelijke verkrijging van een onroerend zakelijk recht wordt vastgesteld, waaronder deze vermeld in artikel 3.26 en vonnissen die het bestaan van een wettelijke erfdiensbaarheid bedoeld in artikel 3.136 vaststellen;

4° de contracten bedoeld in artikel 3.75, tweede lid;

5° de akten die een voorkeur-, voorkoop- of optierecht verlenen op een onroerend zakelijk recht;

6° de akten die een huurrecht voor langer dan negen jaren of levenslang verlenen of kwijting inhouden van meer dan drie jaren huur;

7° de akten van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat een persoon een onroerend zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods;

8° de in kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten die gelden als titel voor één van de in de bepalingen onder 1° tot 7°, genoemde akten.

§ 2. Bij gebreke van overschrijving kan men zich op de akten, bedoeld in paragraaf 1, 1° tot 5° of 8°, niet beroepen ten aanzien van derden te goeder trouw die een concurrent recht op het onroerend goed hebben. Bij gebreke van overschrijving van de akten vermeld in paragraaf 1, 6° of 8°, wordt de huurtijd verminderd tot de lopende negenjarige termijn en wordt de kwijting beperkt tot de lopende driejarige termijn.

Onder paragraaf 1, 7°, geldt dat een akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheke, uitgaande van iemand die niet aangewezen wordt in een overgeschreven akte van erfopvolging, aan degenen die in deze akte worden aangewezen of de rechtsverkrijgenden van deze

laatsten, niet tegenwerpelijk is. Bovendien kan een akte of een rechterlijke beslissing tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht enkel worden overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie indien een akte van erfopvolging die de beschikker aanwijst of een akte van verdeling is overgeschreven.

Argumentatie

- Het perceel is volgens het gewestplan, Sint-Niklaas-Lokeren goedgekeurd op 7 november 1978, gelegen in woongebied.
- Het perceel is niet gelegen in een BPA of goedgekeurde verkaveling.
- Het perceel is gelegen in het RUP Krekelstraat 26/03/2009.
- Er werden op het perceel geen processen-verbaal opgemaakt.

De niet-constructieve handeling waarbij het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd is slechts sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig. Echter is sedert de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 22 april 1962 een vergunning vereist voor het verbouwen van een woning en voor de geschiktmaking van lokalen en het plaatsen van sanitaire en andere installaties. Voor deze handelingen kan wel het vermoeden van vergunning overeenkomstig artikel 4.2.14§2 VCRO worden ingeroepen. Er dient op voldoende wijze bewezen worden dat het creëren van de appartementen gebeurde in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren 7 november 1978.

Voor het gebouw werden twee stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd, 17 oktober 1960 en 23 maart 1964. Hieruit blijkt dat er geen betwisting is over het vergund karakter van het gebouw.

Bij de dienst burgerzaken is er op het historische adres Zelestraat 37 inschrijving van bewoning gekend vanaf 1953 (oorspronkelijk adres winkel).

De aanvrager stelt dat er sinds 1964 sprake is van drie appartementen en verwijst naar de vergunning afgeleverd op 23 maart 1964, waaruit blijkt op het plan dat op de verdieping de contouren van de verschillende lokalen aanwezig zijn.

De aanvrager stelt dat in 1973 een samenvoeging gebeurde van 3 appartementen naar 2 appartementen. Dit wordt bevestigd door de inschrijving van bewoning sinds 1973 en ondersteund door de historische foto's.

Uit de woonsthistoriek blijkt ook dat er steeds meerdere inschrijvingen geweest zijn op verschillende huisnummers.

Uit de historische foto's uit de jaren '70 blijkt ook dat er effectief bewoning is geweest en dat het ook gaat om meerdere woongelegenheden.

Het betreft een schriftelijke vraag voor de opname van het appartement met huisnummer 4W1. Uit de bewijsstukken blijkt dat dat er in het gebouw op de eerste verdiepingen in de huidige toestand twee appartementen aanwezig zijn. Het is dan ook opportuun om het gebouw met twee woongelegenheden op de eerste verdieping als zijn geheel te bekijken en beiden op te nemen.

Voorgaande bewijst voldoende dat beide appartementen Molenbergplein 4W1 en 4W2 dateren voor de inwerkingtreding van het gewestplan en kunnen opgenomen worden in het vergunningregister als vergund geacht, zoals bepaald in art. 5.1.3 §2 VCRO.

Besluit

Artikel 1

Op basis van art. 5.1.3, §2 VCRO beslist het college van burgemeester en schepenen tot opname van volgende constructies, gelegen in Molenbergplein 4W1 en 4w2, in het vergunningenregister als vergund geacht wegens vermoeden van vergunning:

- twee woonegelegenheden op de eerste verdieping

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen