

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0346
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0474-A

Verzoekende partij de heer **Antonius GERLACH** , wonende te 2370 Arendonk, Rode Del 502a.

Verwerende partij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **ARENDONK**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 januari 2017.

Verwerende partij heeft de aanvraag van verzoekende partij tot opname van een chalet van 126m² en schuurtje van 18m² in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ geweigerd.

De bestreden registratiebeslissing heeft betrekking op een goed gelegen te 2370 Arendonk, Rode Del 502A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nrs. 698N15 en 689V15.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.
Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Verzoekende partij verschijnt schriftelijk. De heer Tom VERMEIREN 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 dient op 16 april 2004 (datum van het ontvangstbewijs), via de vzw nationaal comité weekendverblijven, bij verwerende partij een aanvraag in tot opname van haar chalet van 126m² en een schuurtje van 18m² als 'vergund geacht' in het vergunningenregister.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22 oktober 1977 en in werking trad op 6 november 1977, in natuurgebied.

3.

Op 26 januari 2017 weigert verwerende partij een registratiebeslissing aan verzoekende partij:

" ...

Gelet op het verzoek tot opname in het vergunningenregister van 16 april 2004 ...

Overwegende dat het verzoek een kopie van de notariële akte van verkoop bevat van 16 juli 1986 van het eigendom 1e afdeling, sectie A, nr. 698/F/15/deel van Heere R.P.C.M. (uit faillissement Th. Jansen) aan Gerlach Anthonius; dat het goed in de akte wordt beschreven als een perceel bos en heidegrond met opstaande gebouwen;

Overwegende dat het verzoek een opmetingsplan bevat van landmeter Carlo Moors van 1 juli 1985 waarop het eigendom wordt beschreven met een oppervlakte van 990 m²;

Overwegende dat het verzoek een schets bevat met een situering en afmetingen van de constructies, zijnde een woning (12 x 10m) en een schuur;

...

Overwegende dat de ingebrachte bewijsmiddelen niet aantonen dat het chalet 126m² en schuurtje 18m² werd geplaatst voor 22 april 1962;

...

Overwegende dat niet werd aangetoond dat het chalet 126m² en schuurtje 18m² werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan;

Overwegende dat voor constructies, gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, het vergund karakter door de overheid 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;

Overwegende dat in 1974 een proces-verbaal van bouwvoertreding met nr. 404 werd opgesteld lastens Jansen Theodorus voor het bouwen van 6 zomerhuizen ... en twee houten garages ... op het eigendom gelegen te Arendonk, Rode Del 500, 501, 502, 502A, 503 kadastraal gekend als afd.1, sectie A, nrs. 698 R15, 698 N15, 698 P15, 698 S15, 698 T15, 698 V15, 698 W10, 698 X10; dat omtrent dit bouw misdrijf een vonnis tot herstel in de vorige staat werd uitgesproken, door de Rechtbank van 1ste Aanleg te Turnhout op 17 augustus 1976; dat derhalve het vergund karakter van de constructie is tegengesproken middels een proces-verbaal in toepassing van art. 5.1.3. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op artikel 4.2.14. §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat artikel 4.2.14. betreffende het vermoeden van vergunning nimmer voor gevolg heeft dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken;

" ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt in wat de Raad als een eerste 'middel' beschouwt het volgende:

“ ...

De grond waarop mijn huis is gebouwd is aangekocht in 1973, mijn huis is gebouwd in 1973/1974, in 1974 is een bouwovertreiding geconstateerd, met daarop het huis en schuurtjes

... ”

Op het opgemaakte PV van 1974 is volgens mij een verjaringstermijn van kracht. Volgens mij is het PV nooit betekend, niet na 30 jaar en ook niet na 40 jaar, ik heb hier in ieder geval nooit bericht van ontvangen.

... ”

De gemeente kan mijn eigendom niet als 'vergund geacht' bestempelen op grond van het feit dat niet bewezen is dat mijn huis en bijgebouwen er stonden voor de in werking treding van het gewestplan (30-9-1977). Echter stond mijn huis met bijgebouwen er wel degelijk met bijgebouwen. Dit blijkt onder andere uit een Proces Verbaal van 1974 van een bouwovertreiding met nummer 404. Tevens blijkt dit uit een document uit 1973 over de plaatsing van een propaan gastank voor de verwarming van het huis. Een gastank wordt echt niet in een leeg bos geplaatst. Processen-verbaal zijn opgemaakt in een jaar dat dit gebied de bestemming 'recreatie' had (tot 1964 bestemming 'industrie' in verband met kruit fabriek en bijgebouwen en tot 30-9-1977 bestemming 'recreatie'). Processen verbaal zijn mij nooit ter hand gesteld en ik heb deze nooit kunnen achterhalen, ondanks verwoede pogingen. Persoonlijk heb ik nooit enig bericht gehad van een Proces verbaal, volgens mij zijn de Processen verbaal nooit betekend en verjaard. Dus dan rust er ook geen Proces verbaal op mijn eigendom en kan dit geen argument zijn om niet te 'vergunnen'.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat uit de voorliggende bewijsstukken, inzonderheid een proces-verbaal van 1974 met nummer 404 en een document uit 1973 inzake de plaatsing van een propaan gastank voor de verwarming van het huis, redelijkerwijze blijkt dat haar chalet met schuurtje werd opgericht voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan, en op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §2 VCRO, conform artikel 5.1.3, §2 VCRO als 'vergund geacht' dient te worden opgenomen in het vergunningenregister. Zij meent dat het betreffende proces-verbaal in de bestreden beslissing ten onrechte wordt beschouwd als een geldig tegenbewijs, gezien zij daarvan nooit in kennis werd gesteld en dit document is 'verjaard'.

2.

De discussie tussen partijen betreft de vraag in hoeverre de bestaande constructies van verzoekende partij kunnen genieten van het weerlegbaar vermoeden van vergunning, gezien ze volgens verzoekende partij werden “gebouwd in 1973/1974”, voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Het weerlegbaar vermoeden van vergunning is opgenomen in artikel 4.2.14, §§2, 3 en 4 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.

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 ... §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 (in de toepasselijke versie) 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* 6 november 1977, deze constructie geacht wordt te zijn vergund. Het vergund karakter kan daarbij enkel worden tegengesproken indien er een geldig tegenbewijs voorhanden is, met name een proces-verbaal dan wel een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie, en er kan nooit worden teruggekomen op een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing die het vergund karakter van de constructie tegensprekt.

3.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en door verzoekende partij niet wordt betwist, werd de aanvraag tot opname van haar chalet en schuurtje als 'vergund geacht' in het vergunningenregister enerzijds geweigerd op basis van de vaststelling dat er met betrekking tot (onder meer) deze constructies *"in 1974 een proces-verbaal van bouwoverschrijding met nr. 404 werd opgesteld"*, en anderzijds omdat er *"omtrent dit bouwoverschrijding een vonnis tot herstel in de vorige staat werd uitgesproken, door de Rechtbank van 1ste Aanleg te Turnhout"*.

Zoals blijkt uit hoger geciteerd artikel 4.2.14, §4 VCRO, heeft dit artikel *"nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken"*. Verzoekende partij voert in haar verzoekschrift geen betwisting omtrent het feit dat er volgens de bestreden beslissing met betrekking tot de betreffende constructies een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak voorligt van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout (van 28 november 1979), waarbij tevens het herstel van de plaats in de vorige staat werd uitgesproken. Gezien verzoekende partij het bestaan noch de draagwijdte van dit vonnis betwist, toont zij niet aan dat de weigering door verwerende partij van de aanvraag overeenkomstig artikel 4.2.14, §4 VCRO foutief is. Het weigeringsmotief op basis van het in kracht van gewijsde gegane vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout volstaat om het verzoek tot opname van de constructies als "vergund geacht" in het vergunningsregister te weigeren.

4.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt, die de beslissing elk op zich kunnen verantwoorden, dient verzoekende partij de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen, opdat tot vernietiging kan worden overgaan. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat iedere andere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief. Gelet op voormeld niet betwist en geldig determinerend weigeringsmotief (houdende het bestaan van een vonnis), dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing in rechte te dragen, vormt de overige kritiek van verzoekende partij kritiek op overtollige motieven, waarvan de gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid niet moet worden onderzocht, gezien ze niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Ten overvloede wordt vastgesteld dat verzoekende partij in haar verzoekschrift evenmin betwisting voert omtrent het feit 'op zich' dat er met betrekking tot de betreffende constructies een proces-verbaal werd opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie. Zoals blijkt uit hoger geciteerde artikelen 4.2.14, §2 VCRO en 5.1.3, §2 VCRO, kan *"het vergund karakter worden tegengesproken middels een proces-verbaal ... opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie"*, en *"geldt de vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, als motivering voor de weigering tot opname als vergund geacht"*. Gezien verzoekende partij het bestaan van dergelijk tegenbewijs niet betwist, en in haar verzoekschrift (ten bewijze van de datum van de oprichting van haar constructies) zelf verwijst naar het *"proces-verbaal van 1974 van een bouwoverschrijding met nummer 404"*, waarnaar eveneens wordt verwezen in de bestreden beslissing als motief om de aanvraag te weigeren, toont zij evenmin aan dat de beoordeling door verwerende partij van de aanvraag overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO foutief is.

Het middel wordt verworpen.

B. Overige middelen

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij stelt in wat de Raad als de overige 'middelen' beschouwt het volgende:

“ ...

Ik mis in de gehele zaak de menselijke factor, de gemeente vergeet gemakshalve dat zij mede de oorzaak is van de ontstane situatie.

Mijn verzoek is ingediend in 2004 en ik krijg pas 13 jaar later deze reactie (2017), ik vind dit onbehoorlijk bestuur, des te meer als ik terug denk in de geschiedenis van de Rode Del.

Ik heb mijn huis gekocht in 1986, nadat ik uitgebreid gesproken had met de gemeente ambtenaar, die stedenbouw onder zijn beheer had (Dhr. R.Meeuws), deze gaf mij aan dat ik zonder problemen dit huis kon kopen, hij zei: "Ik woon er zelf ook en mij krijgen ze er ook niet uit. Er gaat toch niets met dit gebied gebeuren".

Dit werd ondersteund doordat er zonder probleem allerlei voorzieningen kwamen, zoals stroom, telefoonbekabeling, internet, straat verlichting, afval ophaaldienst en de post wordt bezorgd, enz.

Ik vind, dat het besluit van de gemeente Arendonk, niet rechtmatig is en zeker niet rechtvaardig omdat zij mede verantwoordelijk zijn voor de ontstane situatie en ik niet kan accepteren dat alle kosten en gevolgen voor mij zijn, mijn leven is geruïneerd, mijn oude dag voorziening weg.

De vorige burgemeester (Dhr. Buijs) heeft altijd de indruk gewekt dat ik mij geen zorgen hoefde te maken dat als er iets ging veranderen. Mocht dat wel het geval zijn dan zou er een sociale oplossing voor beide partijen gezocht worden. Hieraan wil ik alsnog meewerken. Ik begrijp nu dat deze burgemeester hier een indirect belang bij had, hij verkocht in dit gebied verzekeringen, ook aan mij.

Ik woon permanent op dit adres, al mijn spaarcenten zitten in dit huis. Dus het niet opnemen in het vergunningenregister is voor mij de doodsteek en betekent dat ik alles kwijt ben, ik zie geen uitweg meer. Des te meer omdat een groot gedeelte van de Rode Del wel is op genomen in het vergunningenregister (tot 2029 met eventueel een verlenging tot 2039) en er ook mensen zijn die er mogen blijven wonen tot hun dood.

Ik ben nu 70 jaar en ben chronisch ziek, hoe mijn ziekte ontwikkelt weet ik niet, ben in behandeling in het UZ te Leven, de spanning die de boven genoemde situatie met zich meebrengt is niet bevorderlijk voor mijn ziekte.

De grond waarop mijn huis is gebouwd is aangekocht in 1973, mijn huis is gebouwd in 1973/1974, in 1974 is een bouwovertreiding geconstateerd, met daarop het huis en schuurtjes

...

Over al deze jaren, vanaf 1986 tot op heden, zijn allerlei belastingen, provinciale, gemeentelijk kosten door de overheid geïnd op een huis zoals nu blijkt dat niet 'vergund geacht' kan worden. Dit vind ik onjuist en onbehoorlijk bestuur.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de betrokken overheden, inzonderheid het gemeentebestuur, onbehoorlijk zouden hebben gehandeld, en wijst op haar persoonlijke precare situatie ten gevolge hiervan.

2.

Zoals hierboven vastgesteld, volstaat het door verzoekende partij niet betwiste determinerend weigeringsmotief houdende het bestaan van een in kracht van gewijsde gegaan vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout om haar verzoek tot opname van de constructies als “vergund geacht” in het vergunningsregister te weigeren, en vormt de overige kritiek van verzoekende partij kritiek op overtollige motieven, die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Ten overvloede wordt vastgesteld dat uit de aankoopovereenkomst voor het goed van 16 juli 1986 blijkt dat daarin expliciet was vermeld dat *“het eigendom volgens het gewestplan Turnhout in natuurgebied ligt en bijgevolg niet in aanmerking komt voor woningbouw”*, evenals *“dat de constructies op de kavels in overtreding werden opgericht”* en dat *“in die omstandigheden ook het instandhouden ervan een overtreding is”*. Verzoekende partij wist derhalve steeds dat de betreffende constructies onwettig zijn. De vaststelling dat er klaarblijkelijk voor bepaalde andere constructies in de omgeving een (tijdelijke) oplossing werd uitgewerkt op basis van hoofdstuk V van titel V van de VCRO inzake de *“aanpak permanente bewoning weekendverblijven”* doet daaraan geen afbreuk.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 175 euro uit hoofde van de rolrechten, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 november 2018 door de achtste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE