

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1350
in de zaak met rolnummer 1314/0595/A/2/0562

Verzoekende partijen	1. de heer Boudewijn POSTELMANS 2. mevrouw Marie-Thérèse MAESEN vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik van 2 december 2013 gedeeltelijk en voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de op het bijgaande plan aangeduide werken voor de regularisatie van het gebouw en de appartementen op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het appartement op de derde verdieping op een perceel gelegen te 3680 Maaseik, Acht Meilaan 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1339P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

1.

De verzoekende partijen dienen op 4 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een appartementsgebouw met vier wooneenheden” op een perceel gelegen te 3680 Maaseik, Acht Meilaan 3.

2.

Met betrekking tot voormeld pand is gekend dat op 16 februari 1970 een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor het bouwen van een winkel met twee appartementen na afbraak van het bestaande gebouw, terwijl op 16 december 1970 het college van burgemeester en schepenen een toelating voor instandhoudingswerken heeft gegeven.

De constructie, zoals afgebeeld op het uittreksel van het kadasterplan van 1958 en zoals dit voorkomt op het plan ‘bestaande toestand’ bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning met referentie 874.1/1970/1126 (weigeringsbeslissing 16 februari 1970) werd in 2012 opgenomen in het vergunningenregister als opgericht voor 22 april 1962.

Op 25 februari 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen de aanvraag voor de regularisatie van het appartementsgebouw geweigerd. Na administratief beroep bij de verwerende partij werd de stedenbouwkundige vergunning geweigerd op 13 juni 2013.

De voorliggende aanvraag is een herhaalde regularisatieaanvraag waarbij de verzoekende partijen bijkomende stukken toevoegen om het vermoeden van vergunning voor het volledige gebouw te horen bevestigen.

3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Limburgs Maasland’, vastgesteld met koninklijk besluit van 1 september 1980 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Kolonel Aertsplein’ goedgekeurd op 14 januari 2002, in een zone voor wandvormige bebouwing.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Kleinstedelijk gebied Maaseik, Deelplan 1 Afbakening’, goedgekeurd op 29 mei 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 oktober 2013 tot en met 13 november 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 10 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Maaseik adviseert op 11 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 november 2013 ongunstig:

“ ...

Besluit :

De diverse afwijkingen van de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg ‘Kolonel Aertsplein’ zijn niet beperkt, deze handelen over :

- De toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen : de 4de bouwlaag is in strijd met het voorschrift van artikel 2.2.4
- De terrassen aan de voorgevel ter hoogte van de 1ste en 2de verdieping hebben een breedte van 4.70 meter in plaats van maximum 4.00 meter. Het terras aan de achtergevel heeft een diepte van 2 meter in plaats van maximum 0.60 meter en komt tot tegen de linkerperceelgrens in plaats van tot op een afstand van minimum 0.60 meter uit de kavelgrens.
- Het bebouwingspercentage is 100% in plaats van maximum 87.5%. De plaatsing ten opzichte van de achterste perceelgrens is niet conform artikel 2.2.2.3 van de voorschriften.
- De appartementen op de verdieping hebben minder dan 10 m² buitenruimte. De buitenruimte voor het gelijkvloerse appartement : met betrekking tot het beschikken over een buitenruimte op het aanpalende perceel. Hiervoor is geen akkoord van deze eigenaar bijgevoegd, ook is deze ruimte niet ingetekend op het plan.

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat enkel 'beperkte' afwijkingen toe. Dit artikel kan hier NIET worden toegepast omdat het geheel van de afwijkingen niet in aanmerking komt om te worden behandeld als een 'beperkte' afwijking.

De verordening inzake hemelwateropvang is niet van toepassing om reden dat de oppervlakte van het perceel 1 are 50 ca is en dus kleiner dan 3 are.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg :

De aangevraagde handelingen vallen niet onder het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is goedgekeurd 10.09.2010 en gewijzigd 13.12.2010 en vallen niet onder het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening goedgekeurd 10.09.2010.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van bijlage I en II van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen en valt niet onder het toepassingsgebied van de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011. Er dienen bijgevolg geen verdere acties voor de milieueffectbeoordeling ondernomen te worden.

Volgende handelingen zijn gekend :

1. De aanvraag voor het bouwen van een winkel met 3 appartementen op de plaats van een handelspand met woning gekend als Acht Meilaan 3 werd geweigerd door het schepencollege op 16.12.1970. Op deze plannen was op het gelijkvloers een winkel met achterliggende woonst voorzien. Op verdieping 1 en 2 zou één appartement worden ingericht. Het gebouw heeft een zadeldak met een kroonlijst die aansluit op deze van de woning rechts.
2. Op 16.12.1970 werd een machtiging gegeven voor instandhoudingswerken
3. Op 27.12.2011 doet de heer Postelmans Boudewijn een aanvraag bij het schepencollege om het gebouw Acht Meilaan 3 te laten opnemen in het vergunningenregister van de stad Maaseik, er werden echter onvoldoende

bewijzen bij de aanvraag gevoegd om het huidige gebouw op te nemen als een vergund geachte constructie.

Na ontvangst van voorliggende aanvraag brengt de aanvrager een schrijven bij gedateerd 16.09.2013 met in bijlage brieven van de administratie van het kadaster van 20.08.2007, 20.09.2003, 28.10.2003, 07.01.2003. Uit geen enkel van deze brieven kan afgeleid worden dat vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Limburgs Maasland er een gebouw met 4 appartementen was.

Uit een verklaring van de dienst burgerzaken van de stad Maaseik van 03.10.2013 blijkt dat er 2 inschrijvingen zijn, de eerste gedateerd in 1972 en de 2de in 1973. De derde inschrijving dateert van 1990 en de 4de inschrijving van 2004.

Deze verklaring van een stadsdienst gaat in tegen de bewering van de aanvrager dat de bestaande toestand van vandaag reeds dateert van uit de jaren '70. Enkel voor 2 appartementen is er bewoning geregistreerd in 1972 en 1973. Voor het 4de appartement is eerst op 24.06.2004 een eerste inschrijving geregistreerd, dit is zelfs na de goedkeuring van het BPA welke is van 14.01.2002.

Op 3.12.2012 dient de heer Postelmans een stedenbouwkundige aanvraag voor de regularisatie van een bestaand gebouw in met 4 appartementen. Deze aanvraag werd door het schepencollege geweigerd op 25.02.2013 en na beroep ook geweigerd door de deputatie van de provincie Limburg op 13.06.2013.

Met de huidige aanvraag stedenbouwkundige vergunning beoogt de aanvrager opnieuw een regularisatie van de bestaande toestand te bekomen.

Het handelt hier over een regularisatieaanvraag. Bij een regularisatieaanvraag dient rekening te worden gehouden met de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften. De voorschriften van het BPA 'Kolonel Aertsplein' zijn hier van toepassing .

Het te regulariseren gebouw is niet in overeenstemming met deze voorschriften.

Hier werd reeds uitvoerig op ingegaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Met als besluit dat het voorliggende ontwerp op verschillende punten in strijd is met de voorschriften en te sterk afwijkt van het BPA om als afwijking te kunnen worden behandeld.

De aanvrager opteert voor een regularisatie met behoud van het huidige pand. Enkel een gebouw met 3 bouwlagen en plat dak is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA voor perceel sectie A nr. 1339 P. Met de voorliggende aanvraag wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor een gebouw met 4 bouwlagen in strijd daar waar in de voorschriften van het BPA uitdrukkelijk wordt vermeld dat voor dit perceel de 3 bouwlagen met plat dak mogen verbouwd worden. Het vermeerderen van het aantal bouwlagen naar meer dan 3 kan niet gezien worden als een beperkte afwijking waarvoor artikel 4.4.1 van de Vlaams Codex Ruimtelijke Ordening kan toegepast worden.

De aangevraagde regularisatie kan niet worden toegestaan.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een appartementsgebouw aan de verzoekende partijen op grond van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 31 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 maart 2014 om dit beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van het gebouw en de appartementen op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het appartement op de derde verdieping.

Na de hoorzitting van 11 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 april 2014 gedeeltelijk en voorwaardelijk gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de op het bijgaande plan aangeduide werken voor de regularisatie van het gebouw en de appartementen op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het appartement op de derde verdieping. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat op 16/02/1970 een stedenbouwkundige weigering werd afgeleverd voor het bouwen van een winkel met 2 appartementen na afbraak van het bestaande gebouw; Overwegende dat een aanvraag voor de regularisatie van het gebouw door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd op 25 februari 2013 en in beroep door de deputatie werd geweigerd door de deputatie op 13 juni 2013;

Overwegende dat de aanvraag in feite identiek is aan de vorige aanvraag tot regularisatie; dat aanvrager wel nieuwe stukken voorlegt om het vermoeden van vergunning te bevestigen, namelijk:

- brieven van de administratie van het kadaster van 20/08/2007, 20/09/2003, 28/10/2003 en 27/01/2003;*
- een verklaring van A. Hendriks dat een keuken werd geplaatst op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping in 1975/76;*
- een verklaring van Hamael Paul dat cv en waterleiding geplaatst werden tot de bovenste verdieping in de jaren '70;*
- een oude foto van de voorgevel na de verbouwing met zwarte betegeling. Op de foto zijn 3 volwaardige bouwlagen en een vierde bouwlaag in het dak te zien.*

Overwegende dat aanvrager inzake het vermoeden van vergunning verwijst naar volgende documenten:

- een beslissing van het schepencollege van 16 december 1970 waarbij machtiging werd verleend voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan zijn eigendom aan de Acht Meilaan. (de aard der werken werd verder niet gespecificeerd)*
- een uittreksel van de administratie van het kadaster waarbij de bedragen van het kadastrale inkomen worden vermeld voor elk van de 4 appartementen. Het document draagt geen datum. Onderaan wordt het jaartal 1970 vermeldt.*

Overwegende dat de vergunningshistoriek van de bebouwing op het links aanpalende perceel werd nagegaan, aangezien deze informatie zou kunnen geven over de toestand van de bebouwing op een bepaalde datum;

dat voor het aanpalende gebouw op Acht Meilaan 5 op 13 maart 1981 een vergunning werd verleend voor het verbouwen van de gevel; dat bij de vergunningsaanvraag foto's werden gevoegd van de aanpalende bebouwing, onder andere het pand van de heer Postelmans; dat uit deze foto's blijkt dat dit pand op 13 maart 1981 reeds bestond uit 3 bouwlagen; dat tevens een deel van de ballustrade te zien is van een 4^{de} bouwlaag in het dak; dat de foto gevoegd bij het beroepschrift ook de toestand in die periode weergeeft; dat hierop de 4^{de} bouwlaag duidelijker te zien is;

Overwegende dat hoewel het gewestplan Limburgs Maasland dateert van 1 september 1980, aangenomen kan worden dat op basis van de foto's bij de vergunning van 17/3/1981, het gebouw volgens de huidige toestand reeds bestond in 1980; dat de foto's zonder twijfel een tijdje voor het indienen van de aanvraag in 1981 werden genomen; dat het gebouw van de heer Postelmans op deze foto's volledig afgewerkt is;

Overwegende dat daarnaast de bijgevoegde verklaringen als aanwijzing kunnen genomen worden dat de verbouwing gebeurd is rond 1975; dat op basis van deze stukken kan aangenomen worden dat het gebouw op zich onder het vermoeden van vergunning valt; dat dit echter niet betekent dat de huidige bestemmingen in het gebouw als vergund kunnen worden beschouwd;

Overwegende dat het bepleisteren van gevels vrijgesteld was van vergunning volgens het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000;

Overwegende dat bij het dossier een verklaring van de dienst Burgerzaken werd gevoegd van 19 januari 2012 waarin verklaard wordt dat de woning vanaf 1992 opgesplitst werd in 4 wooneenheden; dat deze verklaring echter niet overeenstemt met de bewoningskaarten die we van de het diensthoofd burgerzaken hebben ontvangen; dat daaruit blijkt dat het 4^{de} huisnummer pas bewoond was vanaf 2004;

Overwegende dat het uittreksel van het kadaster niet gedateerd is; dat uit de opgevraagde bewoningskaarten van de dienst bevolking blijkt dat voor de appartementen 3 en 3A de eerste bewoning respectievelijk pas ingeschreven werd in 1990 en 2004; dat enkel voor de appartementen 1 en 2 er bewoning geregistreerd is vanaf 1972 en 1973; dat deze officiële informatie derhalve niet overeenstemt met de bewering dat het document van het kadaster van 1970 zou dateren; dat bovendien de aanvraag voor de instandhoudingswerken werd ingediend op 16 december 1970, waardoor het praktisch niet mogelijk was om reeds in 1970 een kadastraal inkomen vast te stellen voor de verbouwde en opgedeelde appartementen; dat enkel 2 wooneenheden als vergund kunnen beschouwd worden; dat uit de foto's blijkt dat op het gelijkvloers oorspronkelijk een handelsactiviteit gevestigd was;

Overwegende dat de omvorming van de handelsruimte op het gelijkvloers tot wooneenheid wel kan aangenomen worden; dat het appartement op het gelijkvloers voldoende woonkwaliteit heeft;

Overwegende dat het BPA voor wat betreft de bouwhoogte op het betreffende perceel heel specifieke voorschriften geeft, nl. "Voor het bestaande pand met kadastraal nr 1339 p mogen de 3 bouwlagen met plat dak verbouwd worden; dat bij afbraak van deze woning men de voorschriften van het BPA dient te volgen.";

Overwegende dat het plan bestaande toestand van het BPA goedgekeurd in 2002 voor het betreffende perceel de code 3P weergeeft, hetgeen betekent op dit perceel een gebouw bestond met 3 bouwlagen en plat dak;

Overwegende dat 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, voor de toepassing van deze codex worden 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 (artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening); dat kwestieuze constructie wat het volume betreft als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden;

Overwegende dat de terrassen van de appartementen in overeenstemming dienen te zijn met het burgerlijk wetboek ; dat de aanvrager maatregelen zal moeten nemen om het rechtstreeks zicht op de aanpalende percelen te vermijden; dat dit in principe een kwestie van burgerlijke aard is ;

Overwegende dat de woonkwaliteit van het appartement op de 3de verdieping ondermaats is ; dat de vrije hoogte van de ruimten volgens het regularisatieplan slechts maximum 2,14 meter bedraagt terwijl in de normering voor sociale woningbouw de vrije hoogte op 2,50 meter wordt bepaald; dat de zolderverdieping bovendien slechts toegankelijk is via een smalle spiltrap;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor de regularisatie van het gebouw en de appartementen op het gelijkvloers, de 1ste en 2de verdieping onder voorwaarde dat het advies van de brandweer van Maaseik van 18 oktober 2013 strikt wordt gevolgd; dat het beroep niet wordt ingewilligd voor de regularisatie van het appartement op de 3de verdieping ;
...

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. De vordering is ontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.2.14, §2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij een foutieve toepassing heeft gemaakt van het vermoeden van vergunning.

Zij stellen dat de verwerende partij, op dat punt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar klakkeloos overnemend, enerzijds aanneemt dat het gebouw zoals het er nu staat, werd opgericht vóór 1 september 1980 en het vermoeden van vergunning dus aanvaardt voor de oprichting van het gebouw in huidige staat. Anderzijds begrijpen de verzoekende partijen niet waarom het aantal woongelegenheden dat thans aanwezig is door de verwerende partij niet aanvaard wordt als vergund geacht terwijl ook deze onveranderd zijn gebleven. Zij verwijzen naar de verklaringen van aannemers die in de jaren 1970 centrale verwarming en sanitair geplaatst hebben op de tweede en derde verdieping en naar oude foto's bij de bouwaanvraag van het naburig pand waaruit ook blijkt dat de derde verdieping of vierde bouwlaag reeds volledig was afgewerkt vóór 1 september 1980, datum waarop het gewestplan "Limburgs Maasland" werd goedgekeurd. Verder werpen de verzoekende partijen ook op dat zij met het gezin ingeschreven waren op de tweede verdieping, doch ook gebruik maakten van de bovenste verdieping, welke thans ter discussie staat.

De verzoekende partijen stellen dat het al dan niet gedomicilieerd zijn in het pand geen enkel belang heeft aangezien artikel 4.2.14, §2 VCRO alle bewijsmiddelen toelaat.

De verzoekende partijen verwijzen vervolgens naar rechtspraak van de Raad waaruit volgt dat het vermoeden van vergunning kan ingeroepen worden tijdens een vergunningsprocedure. Eens het vermoeden van vergunning voor een gebouw wordt vastgesteld, moet volgens de verzoekende partijen het gebouw niet meer getoetst worden aan de conformiteit met het bijzonder plan van aanleg, noch aan de toets met de goede ruimtelijke ordening. Het gebouw wordt immers geacht vergund te zijn.

De verzoekende partijen menen dat zij meer dan voldoende het vermoeden van vergunning voor het ganse gebouw hebben ingeroepen en dat zij in hun administratief beroepsschrift daar opnieuw zijn op ingegaan.

Zij menen dat er geen betwisting kan bestaan over het feit dat uit talrijke elementen blijkt dat het pand wel degelijk gebouwd werd vóór de allereerste invoering van het gewestplan en dat het gebouw als vergund moeten worden beschouwd.

Het gaat volgens de verzoekende partijen echter niet op om de regularisatie van het gebouw te verlenen voor de appartementen op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping en dit te weigeren voor de derde verdieping wanneer men eerst toegeeft dat ook deze derde verdieping gebouwd werd voor de allereerste invoering van het gewestplan.

Zij menen dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende gemotiveerd is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen zich fundamenteel vergissen wanneer zij beweren dat de verwerende partij op basis van de goede ruimtelijke ordening het tegenbewijs heeft willen leveren tegen het vermoeden van vergunning in.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing heel duidelijk dat het vermoeden van vergunning niet kon aanvaard worden voor de functiebestemming van appartement op de derde verdieping, omdat de historiek van het bevolkingsregister slechts een eerste inschrijving vermeldt in het jaar 2004. De verwerende partij argumenteert dat hieruit niet werd afgeleid dat de constructie pas na 1980 zou gebouwd zijn, maar wel dat de functiebestemming van appartement op de derde verdieping pas een aanvang nam vanaf deze datum. De verwerende partij stelt dat zij terecht een onderscheid heeft gemaakt tussen de constructie en de functieopdeling als appartement, hetgeen aan een zelfstandige vergunningsplicht onderworpen is.

De verwerende partij verwijst vervolgens naar de motivering van de bestreden beslissing en stelt dat hieruit duidelijk blijkt waarom het vermoeden van vergunning wel degelijk kon aanvaard worden

voor de constructie van de derde verdieping, doch niet voor de functie van het appartement voor de derde verdieping. Zij voert aan dat de historiek van inschrijvingen in het bevolkingsregister van Maaseik daarbij als cruciaal element in het dossier werd aangenomen.

De verwerende partij werpt op dat het cruciale uitgangspunt van de verzoekende partijen op een klaarblijkelijk verkeerde lezing van de bestreden beslissing berust en het middel aldus feitelijke en juridische grondslag mist.

De verwerende partij stelt dat zij, na te hebben vastgesteld dat de functieopdeling van appartement op de derde verdieping niet van het vermoeden van vergunning kan genieten, zij deze vergunningsplichtige functiebestemming terecht op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. De verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en is van oordeel dat het goede gebruiksgenot, de gezondheid en de veiligheid in het algemeen behoren tot aandachtspunten en criteria die zijn opgesomd in artikel 4.3.1 VCRO voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij concludeert dat de motivering van de bestreden beslissing op zich afdoende en voldoende duidelijk is om de vergunning te weigeren en dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de motivering onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat de stad Maaseik in de beginfase helemaal geen onderscheid maakte tussen de verschillende appartementen voor wat de inschrijving in het bevolkingsregister betreft. De verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar stuk 14 en 18 en stellen dat hieruit blijkt dat er meerdere gezinnen waren ingeschreven in de jaren '70. Verder verwijzen de verzoekende partijen naar een nieuw stuk vanwege de stad Maaseik, waarop de inschrijvingshistoriek duidelijk terug te vinden is vanaf het prille begin in 1972 tot heden. De verzoekende partijen voeren ook nog aan dat pas vanaf 1990 busnummers werden vermeld op de documenten van de stad Maaseik en dat de volledige periode daarvoor alle huurders allemaal op hetzelfde adres waren ingeschreven en dat er geen onderscheid werd gemaakt tussen de verschillende bussen of appartementen.

De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat zij het bewijs geleverd hebben dat de verwerende partij één en ander volkomen foutief heeft beoordeeld en dat de verwerende partij hun de argumenten niet enkel met betrekking tot de constructie doch ook wat de functie betreft, verkeerd heeft beoordeeld.

De verzoekende partijen brengen ook nog een aantal nieuwe stukken bij om aan te tonen dat er wel degelijk sprake is van drie afzonderlijke appartementen op de verdiepingen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.14, §2 VCRO bepaalt:

“§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.

Artikel 4.2.24, §1 VCRO bepaalt:

“Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.”

2.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat het een bouwheer vrij staat zelf te kiezen welke procedure wordt aangevat om een beoogde regularisatie van een bestaande toestand te bekomen.

Het ‘vermoeden van vergunning’ zoals in de VCRO opgenomen onder titel IV. Vergunningenbeleid, Hoofdstuk II., Vergunningsplicht, Afdeling 1. Soorten, Onderafdeling 1. Stedenbouwkundige vergunningsplicht, sectie 5, artikel 4.2.14 (vermoeden van vergunning) is in de eerste plaats een generieke regeling die ingeroepen kan worden tijdens de vergunningsprocedure en daardoor een invloed kan hebben op het juridisch vergunningsstatuut van de constructie.

De verzoekende partijen hadden dan ook de keuze om, op basis van de in hun bezit zijnde stukken, ofwel de opname van hun pand in het vergunningenregister te vragen, ofwel het vermoeden van vergunning in te roepen naar aanleiding van een regularisatieaanvraag. De mogelijkheid tot regularisatie is immers sinds de inwerkingtreding op 1 september 2009 van de VCRO voorzien via artikel 4.2.24 VCRO als decretale grond (zie *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 122, randnummer 393).

Eens een constructie op grond van artikel 4.2.14, §2 VCRO vermoed wordt een “vergund geachte” constructie te zijn, volgt uit dit vermoeden dat zowel de toets aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO als de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften vervat in een bijzonder plan van aanleg overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO irrelevant zijn en geen afbreuk meer kunnen doen aan het vastgestelde vermoeden van vergunning. De constructie wordt dan immers “vergund geacht” te zijn. Het vermoeden van vergunning slaat zowel op de constructie, meer bepaald op de oprichting als op de bestemming waarvoor het werd opgericht (RvSt, 16 oktober 2015, nr. 232.590).

Artikel 4.2.14, §2 VCRO betreft een weerlegbaar vermoeden van vergunning. Dit houdt in dat de verzoekende partijen met alle mogelijke bewijsmiddelen mogen aantonen dat het pand met een residentiële woonbestemming werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen het gelegen is.

Het door de verzoekende partijen geleverde bewijs kan enkel worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

3.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of het pand waarvan de regularisatie gevraagd wordt, gedekt wordt door het vermoeden van vergunning.

De Raad kan, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Tegenover de vrijheid van bewijsmiddelen die de verzoekende partijen hebben om aan te tonen dat het pand opgericht werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, staat de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij: zij mag de aangebrachte bewijzen beoordelen op hun bewijswaarde. Hierbij kan en moet de verwerende partij onder meer nagaan of de verzoekende partijen met betrekking tot de vergund geachte constructie geen handelingen heeft verricht die niet meer gedekt zijn door het vermoeden van vergunning (artikel 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 (artikel 4.2.14, §4 VCRO).

De verwerende partij moet met andere woorden beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze heeft bewezen dat zijn bestaand pand wat constructie en bestemming betreft werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is.

4.

4.1

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft beoordeeld op grond van volgende door de verzoekende partijen voorgelegde bewijsstukken:

- Brieven van de administratie van het kadaster van 20/08/2007, 20/09/2003, 28/10/2003 en 27/01/2003;
- Een verklaring van A. Hendriks dat een keuken werd geplaatst op de 1^o, 2^o en 3^o verdieping in 1975/1976;
- Een verklaring van de Hamael Paul dat cv en waterleiding geplaatst werden tot de bovenste verdieping in de jaren '70;
- Een oude foto van de voorgevel na de verbouwing met zwarte betegeling. Op de foto zijn 3 volwaardige bouwlagen en een vierde bouwlaag in het dak te zien.
- Een beslissing van het schepencollege van 16 december 1970 waarbij machtiging werd verleend voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan zijn eigendom aan de Acht Meilaan (de aard der werken werd verder niet gespecificeerd);
- Een uittreksel van de administratie van het kadaster waarbij de bedragen van het kadastrale inkomen worden vermeld voor elk van de 4 appartementen. Het document draagt geen datum. Onderaan wordt het jaartal 1970 vermeldt.

Op basis van de voorgelegde stukken aanvaardt de verwerende partij 1) dat het gebouw in huidige staat reeds bestond in 1980 en 2) dat op basis van de voorgelegde verklaringen die als aanwijzingen kunnen worden aangenomen, blijkt dat de verbouwing is gebeurd rond 1975.

De verwerende partij besluit *“dat op basis van deze stukken kan aangenomen worden dat het gebouw op zich onder het vermoeden van vergunning valt; dat dit echter niet betekent dat de huidige bestemmingen in het gebouw als vergund kunnen worden beschouwd”*.

4.2

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij ten onrechte het vermoeden van vergunning enkel betreft op de oprichting van het pand en niet op de bestemming

waarvoor het werd opgericht. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing toetst de verwerende partij de huidige bestemming en het gebruik van het gebouw enkel aan de gegevens van de dienst bevolking, om te besluiten dat er voor de derde verdieping slechts inschrijvingen zijn vanaf 1990 en 2004.

Er is de Raad echter geen enkele bepaling bekend die stelt dat een residentiële woonbestemming louter uit een inschrijving in het bevolkingsregister kan afgeleid worden. Minstens moet vastgesteld worden dat een niet inschrijving in het bevolkingsregister de bestemming waarvoor het pand werd opgericht niet teniet doet.

De verwerende partij lijkt wel te aanvaarden dat de omvorming van de handelsruimte op het gelijkvloers tot woongelegenheid kan aangenomen worden, zonder – hoewel dit ook door de verzoekende partijen was aangegeven – te toetsen aan de data van de hierboven vermelde verbouwingswerken.

4.3

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om de bestemming van het gebouw waarvoor het werd opgericht te beoordelen.

De bijkomende bewijsstukken die de verzoekende partijen met hun wederantwoordnota nog toevoegen als reactie op het standpunt van de verwerende partij in verband met de inschrijvingen in het bevolkingsregister en de vermeldingen van het kadaster, worden dan ook niet verder onderzocht.

De verwerende partij miskent artikel 4.2.14, §2 VCRO door aan te nemen dat het vermoeden van vergunning enkel slaat op de oprichting van de constructie zonder de bestemming van de constructie waarvoor het werd opgericht te beoordelen en door de bestemming van meer bepaald de derde verdieping louter en alleen te beoordelen in functie van de inschrijvingen in het bevolkingsregister.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan de verzoekende partijen de vergunning wordt verleend voor de op het plan aangeduide werken voor de regularisatie van het gebouw en de appartementen op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, en een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het appartement op de derde verdieping, op het perceel gelegen te 3680 Maaseik, Acht Meilaan 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1339P.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 juli 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS