

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0339 van 29 augustus 2012
in de zaak 1112/0355/A/4/0350

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Anneleen WYNANTS
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **stad GEEL**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 januari 2012 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 23 januari 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 21 november 2011, waarbij geweigerd wordt om een woning op te nemen in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen WYNANTS die loco advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij werpt in de toelichtende nota op dat de antwoordnota niet aan de Raad is bezorgd per beveiligde zending. Op grond van artikel 4.8.14 VCRO dient de antwoordnota per beveiligde zending aan de Raad te worden bezorgd, op straffe van onontvankelijkheid.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de antwoordnota per gewone brief aan de Raad heeft bezorgd. De antwoordnota dient buiten de debatten te worden geweerd.

2.

De verzoekende partij werpt in haar toelichtende nota tevens op dat het administratief dossier niet binnen de 30 dagen aan de Raad werd bezorgd zodat naar analogie met artikel 21, lid 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State de door de verzoekende partij aangehaalde feiten als bewezen moeten worden geacht.

Het administratief dossier werd door de Raad op 7 februari 2012 opgevraagd en op 26 maart 2012 aan de Raad bezorgd.

De verzoekende partij kan in haar exceptie echter niet gevolgd worden. De door verzoekende partij aangehaalde bepaling is niet van toepassing op de rechtspleging voor de Raad. De verzoekende partij laat overigens ook na aan te geven welke door verzoekende partij aangehaalde feiten als bewezen zouden moeten worden beschouwd door het laattijdig bezorgen van het administratief dossier. Bovendien legt de verzoekende partij meer stukken voor dan het administratief dossier, zoals bezorgd door de verwerende partij, bevat. De Raad kan derhalve in elk geval het door verzoekende partij aangevoerde beoordelen op grond van de stukken die de verzoekende partij zelf voorlegt.

IV. FEITEN

Op 29 september 2011 (datum van ontvangst door het stadsbestuur) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij een aanvraagformulier in "tot opname in het vergunningenregister met de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd", voor een woning gelegen te [REDACTED].

In het aanvraagformulier vermeldt de verzoekende partij eigenaar te zijn van een gebouw dat dateert van voor de vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol (28 juli 1978) en kruist aan een notariële aankoopakte en "foto's" toe te voegen aan de aanvraag.

Op 7 oktober 2011 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partij het volgende mee:

“ ...

Naar aanleiding van de onder rubriek vermelde aangelegenheid hebben onze diensten een dossier ontvangen tot opname van de woning [REDACTED] in het vergunningenregister.

Uit de ingediende notariële akte opgesteld op 05/10/1977 blijkt dat de woning met alle aanhorigheden verkregen werd bij aankoopakte op 5/11/1954. In deze akte is tevens vermeld dat het goed staat afgebeeld op een plan van meting opgesteld door landmeter Van Gestel te Geel op 21/04/1977. Dit plan was echter niet toegevoegd aan het dossier.

Aangezien het vermoeden bestaat dat de betrokken woning in het verleden werd uitgebreid zonder de nodige vergunning dient nu een bewijs te worden geleverd van de oppervlakte van de woning zoals die was voor 1978.

Het dossier tot opname in het vergunningregister kan pas terug behandeld worden van zodra onze diensten in het bezit worden gesteld van de gevraagde bewijsstukken.

...”

De verwerende partij beslist op 21 november 2011 dat de woning niet kan worden opgenomen in het vergunningenregister “omdat het plan bij de notariële akte van 1977 niet in overeenstemming is met de bestaande toestand van de woning”.

Dit is de bestreden beslissing.

Bij brief van 25 november 2011 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partij mee:

“ ...

Enige tijd geleden werd door u een aanvraagdossier ingediend om een constructie die volgens u werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan te laten opnemen in het vergunningenregister.

Sinds 1 september 2009 is de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden, waarvan art. 4.2.14 stelt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, nl. 28 juli 1978, worden geacht te zijn vergund tenzij het vergunde karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie 1 jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister, behalve wanneer de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op basis van bovenstaande regelgeving uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd onderzocht of de constructie waarop uw aanvraag betrekking heeft al dan niet als vergund kan worden beschouwd.

Aangezien het plan, gevoegd bij de notariële akte van 1977 niet in overeenstemming is met de bestaande toestand van de woning, heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21 november 2011 beslist uw aanvraag voor de woning gelegen [REDACTED], niet beschouwd kan worden als zijnde vergund en bijgevolg als niet-vergund wordt opgenomen in het vergunningenregister.

...”

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij stelt dat de beroepstermijn geen aanvang heeft genomen aangezien de bestreden beslissing haar werd meegedeeld bij gewone brief van vrijdag, 25 november 2011 en zonder vermelding van de beroepsmogelijkheden. De verzoekende partij stelt verder dat ze de voormelde brief heeft ontvangen op maandag, 28 november 2011 zodat haar beroep alleszins tijdig is.

De verzoekende partij heeft het beroep ingesteld binnen de 45 dagen na het ontvangen van de brief van de verwerende partij van 25 november 2011. Daargelaten de vraag of de betekening van de bestreden beslissing aan de verzoekende partij voldoet aan “alle vormvoorschriften”, moet vastgesteld worden dat het beroep van de verzoekende partij in elk geval tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de eigenaar van de constructie die het voorwerp uitmaakt van de registratiebeslissing en beschikt dus over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 4.1.1, 4.2.14 §2, 5.1.3 §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, het ontbreken van een rechtens en feitelijke vereiste grondslag, het zorgvuldigheidbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Art. 4.2.14 V.C.R.O. bepaalt 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, worden geacht vergund te zijn, 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.

Krachtens art. 5.1.3 § 2 V.C.R.O. dienen bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel II, 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 opgenomen in het vergunningenregister als “vergund geacht”.

Uit het dossier (stuk 2) blijkt zeer duidelijk dat de woning nr. 1 bestond op het moment dat zij verworven werd door verzoekster op 5 oktober 1977. Dit is voor de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals Mol dat werd vastgesteld bij K.B. van 28 juli 1978 en dat in werking getreden is op 5 oktober 1978.

De bijgevoegde foto's maken ook duidelijk dat de woning dateert van voor die datum. (stukken 12-17)

1.

Het is niet ernstig van de gemeente om zonder meer te stellen dat het plan dat gevoegd was bij de akte niet zou overeenkomen met de bestaande toestand.

In eerste instantie is dit plan een opmetingsplan van de grond, zonder dat er enige maat werd geplaatst bij de woning. Deze werd niet opgemeten en er kan dan ook geen uitspraak gedaan worden over deze woning op basis van dit plan. De finaliteit van het plan was duidelijk om de oppervlakte en de grens van het perceel te bepalen. Ten bewijze hiervan verwijst verzoeker naar de voorwaarden vermeld in de authentieke akte 'Voor wat de grenslijnen betreft zullen partijen zich gedragen naar de bepalingen van bovenvermelde plan, hetwelk tussen hen de gemene wet zal uitmaken.' (stuk 10)

Uit het fotodossier en uit de notariële akte van 5 oktober 1977 blijkt onmiskenbaar dat deze woning er al stond op dat moment en de gemeente dient ze dus op te nemen in het vergunningsregister als hoofdzakelijk vergund.

Dit wordt niet weerlegd in de bestreden beslissing. Er wordt niet toegelicht op basis waarvan men ervan uitgaat dat het opmetingsplan gevoegd bij de notariële akte van 5 oktober 1977 de correcte toestand zou weergeven voor wat betreft de gebouwen. Evenmin wordt er uitgelegd in welke mate de bestaande toestand zou afwijken van de situatie zoals geschetst op het opmetingsplan.

2.

Het vergund karakter van het goed werd evenmin tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken van het goed. Ook dit wordt niet weerlegd, noch betwist in de bestreden beslissing.

3.

In de mate dat met andere woorden is aangetoond door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel dat het goed gebouwd werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, diende het goed in het vergunningenregister te worden opgenomen als zijnde vergund geacht.

Uit de notariële akte van 5 oktober 1977 blijkt onomstotelijk dat het gebouw werd opgericht voor het van kracht worden van het gewestplan en daardoor dus moet worden opgenomen in het vergunningenregister als vergund geacht.

De besluitvorming van de gemeente is kennelijk onredelijk en in strijd met de limitatief opgesomde mogelijkheden om het vermoeden van vergunning te weerleggen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij de verwerende partij verzocht haar woning op te nemen in het vergunningenregister op grond van het gegeven “eigenaar te zijn van een gebouw dat dateert van voor de vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol (28 juli 1978)”. Ook het middel van de verzoekende partij is opgebouwd vanuit de stelling dat haar woning is gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

2.

Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

“§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum door deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken”.

Artikel 5.1.3, §2 VCRO bepaalt 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”.

Uit deze bepalingen volgt dat indien een eigenaar van een bestaande constructie bewijzen kan bijbrengen om aan te tonen dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962

tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, de constructie geacht wordt te zijn vergund.

Dit bewijs kan 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.

Het voorgaande belet niet dat de verwerende partij de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, kan en moet beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij kan met andere woorden beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze heeft bewezen dat zijn bestaande constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is.

De verwerende partij dient bij deze beoordeling tevens rekening te houden met § 3 van artikel 4.2.14 VCRO, waaruit volgt dat “de vermoedens niet van toepassing zijn op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet c.q. na de eerste invoering van het gewestplan”. (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 107)

3.

Uit het voorgaande volgt dat een overheid die beschikt op grond van de aangehaalde bepalingen dient te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag kan geacht worden vergund te zijn en niet of de constructie “hoofdzakelijk vergund” is. De door de verzoekende partij aangevoerde schending van artikel 4.1.1 VCRO mist derhalve juridische grondslag.

4.

Het komt de aanvrager toe met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de hiervoor aangehaalde bepalingen.

De verzoekende partij heeft bij haar aanvraag een notariële aankoopakte voorgelegd van 5 oktober 1977 en drie foto's voorgelegd. Op verzoek van de verwerende partij heeft de verzoekende partij aan haar aanvraagdossier “een plan van meting opgesteld door landmeter [REDACTED] te Geel op 21/04/1977”, dat wordt vermeld in de notariële akte van 5 oktober 1977, toegevoegd.

In de bestreden beslissing wordt de opname als “vergund geacht” geweigerd op grond van volgende overweging:

“ ...

Aangezien het plan, gevoegd bij de notariële akte van 1977 niet in overeenstemming is met de bestaande toestand van de woning, heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21 november 2011 beslist dat uw aanvraag voor de woning gelegen [REDACTED], niet beschouwd kan worden als zijnde vergund en bijgevolg als niet-vergund wordt opgenomen in het vergunningenregister.

...”

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar ze stelt dat dit motief “niet ernstig” is omdat het in het motief bedoeld plan “een opmetingsplan van de grond (is), zonder dat er enige maat werd geplaatst bij de woning” en omdat “uit het fotodossier en uit de notariële akte van 5 oktober 1977 (...) onmiskenbaar (blijkt) dat deze woning er al stond op dat moment”. De aanvrager van een registratiebeslissing dient immers aan te tonen dat het voorwerp van de aanvraag, in casu de bestaande woning, werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Uit de stukken

die door de verzoekende partij worden voorgelegd blijkt dat de bestaande woning een volledig andere configuratie heeft dan deze weergegeven op het plan gevoegd bij de notariële akte van 5 oktober 1977. Op dit plan staat een woning afgebeeld met een aangeduide diepte van 7 meter, opgericht op 1,77 meter van de voorste perceelsgrens. De bestaande woning heeft een diepte van meer dan 17 meter en andere configuratie dan de woning aangeduid op het plan gevoegd bij de notariële akte.

De verwerende partij kon derhalve op goede gronden besluiten dat de verzoekende partij niet het bewijs leverde van het opgericht zijn van de bestaande woning voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar ze voorhoudt dat uit het “fotodossier” het bewijs blijkt van de bestaande woning. De verzoekende partij heeft bij haar aanvraagdossier 3 foto’s voorgelegd. De verzoekende partij toont niet aan dat uit deze foto’s een bewijs zou kunnen afgeleid worden dat de bestaande woning reeds voor de inwerkingtreding van het gewestplan zou zijn opgericht.

Voor zover de verzoekende partij met “fotodossier” eveneens verwijst naar de stukken die in onderhavige procedure worden voorgelegd, maar geen deel uitmaakten van het aanvraagdossier, dient opgemerkt te worden dat het de Raad niet toekomt het verzoek tot een registratiebeslissing in graad van vol beroep te onderzoeken en zijn zienswijze in de plaats van die van de verwerende partij te stellen. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

Het middel is ongegrond.

6.

Gezien de ongegrondheid van het middel van de verzoekende partij dient niet ingegaan te worden op het verzoek om de verwerende partij te bevelen tot het nemen van een besluit tot opname van de betrokken woning als vergund geacht in het vergunningenregister van de Stad Geel.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ