

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0746 van 4 november 2014
in de zaak 1112/0815/A/1/0730

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente
MAASMECHELEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen van 15 juni 2012, waarbij enerzijds het hoofdgebouw wordt opgenomen in het vergunningenregister, maar anderzijds geweigerd wordt de bestemming van het hoofdgebouw, dat momenteel bestaat uit een gedeelte café en restaurant met een appartement op de verdieping, de bijgebouwen bestaande uit keuken, feestzaal en berging, en de garage, als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, J. Smeetslaan 104 en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 november 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerald KINDERMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 23 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor het *“opnemen in het vergunningsregister van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en de garage”*.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De verwerende partij beslist op 15 juni 2012 als volgt het hoofdgebouw als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister, maar de opname te weigeren voor de bestemming van het hoofdgebouw als café en restaurant op de gelijkvloerse verdieping en het appartement op de verdieping, voor de bijgebouwen, met daarin keuken en feestzaal, en voor de garage:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag tot opname in het vergunningenregister meerledig is:

- dat voor het hoofdgebouw gelegen op het perceel met [REDACTED], momenteel bestaande uit een gedeelte café en restaurant met een appartement op de verdieping, het vermoeden van vergunning wordt ingeroepen, aangezien deze constructies zouden dateren van voor de periode voor 22 april 1962;

- dat voor de bijgebouwen gelegen op het perceel met nummer [REDACTED], momenteel bestaande uit keuken, feestzaal en berging, het vermoeden van vergunning wordt ingeroepen, aangezien deze constructies zouden dateren van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan;

- dat voor de garage gelegen op het perceel met nummer [REDACTED], verjaring wordt ingeroepen, dat deze meer dan 10 jaar oud is;

Gelet op de plannen met intekening van de huidige toestand met de verschillende faseringen, gevoegd bij de aanvraag;

Gelet op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden op 1 september 2009 met betrekking tot het vermoeden van vergunning; dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vóór 22 april 1962, voor de toepassing van deze codex

te allen tijde geacht worden vergund te zijn; 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 geacht worden 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;

Overwegende dat het gewestplan Limburgs Maasland in werking getreden is op 1 september 1980;

Gelet op het bijgevoegde uittreksel uit de kadastrale schets, toestand 1957, waaruit blijkt dat er in 1957 reeds een gebouw op het huidige perceel met nummer [REDACTED] stond; dat de bebouwing op de kadastrale schets uit 1957 overeenstemt met de bebouwing van het huidige hoofdgebouw;

Overwegende dat in het kader van artikel 5.1.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot het vergunningenregister, het hoofdgebouw op het huidige perceel met nummer [REDACTED] in het vergunningenregister wordt opgenomen als "vergund geacht"; deze opname betreft enkel het gebouw en niet de huidige bestemming van café en restaurant op het gelijkvloers en appartement op de verdieping;

Gelet op het bijgevoegde uittreksel uit de kadastrale schets, toestand 1982; dat het gewestplan Limburgs Maasland echter in werking getreden is op 1 september 1980; dat dit uittreksel uit 1982 niet kan aanzien worden als bewijsmiddel van de oprichting van de bijgebouwen voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan;

*Overwegende dat de bijgebouwen met daarin keuken en feestzaal op het huidige perceel met nummer 522H **niet** in het vergunningenregister worden opgenomen;*

Gelet op het bijgevoegde uittreksel uit de kadastrale schets, toestand 1999; waaruit blijkt dat de achterliggende garage meer dan 10 jaar oud is, doch van na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan; dat voor dit bijgebouw verjaring wordt ingeroepen;

*Overwegende dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen mogelijkheden voor opname als "vergund geacht" in het vergunningenregister voorziet voor gebouwen die opgericht zijn na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan; dat dit bijgebouw bijgevolg **niet** in het vergunningenregister wordt opgenomen;*

Overwegende dat er nog andere constructies op de betrokken percelen zijn opgericht; dat hiervoor geen vergunning werd verleend; dat deze ook niet in aanmerking komen voor opname in het vergunningenregister als zijnde vergund geacht;

Overwegende dat indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 §1 en §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoen, deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt worden;

Overwegende dat de opname in het vergunningenregister als "vergund geacht" niet automatisch tot gevolg heeft dat toekomstige vergunningsaanvragen gunstig geadviseerd kunnen worden;

Overwegende dat de opname of de weigering tot opname van een constructie als 'vergund geacht' in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig en met inachtneming van de regelen, vermeld in hoofdstuk VIII van titel 1V.;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 22 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 20 juli 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de eigenaar van de constructie die het voorwerp is van de bestreden registratiebeslissing en heeft dus, krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing .

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vraagt, naast de vernietiging van de bestreden beslissing, de verwerende partij te bevelen *“over te gaan tot opname in het vergunningenregister van de gemeente Maasmechelen van het onroerend goed, gelegen te Maasmechelen, J. Smeetslaan 104, zowel voor wat het hoofdgebouw als wat de bijgebouwen betreft, evenals wat de functie betreft, evenals wat het onroerend goed”*.

Artikel 4.8.3, § 1 VCRO bepaalt dat de Raad een bestreden registratiebeslissing kan vernietigen en het bestuur, dat de beslissing genomen heeft, kan bevelen een nieuwe beslissing te nemen binnen een bepaalde termijn. Daarbij kan de Raad:

1° welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

De Raad is echter niet bevoegd de verwerende partij te bevelen het perceel en de daarop geplaatste constructie van de verzoekende partij op te nemen in het vergunningenregister.

In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing, is het beroep onontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.14 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materiële motiveringsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte dat het kadastraal uittreksel met de schets van de toestand in 1982 niet beschouwd kan worden als bewijsmiddel voor het oprichten van de bijgebouwen voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, omdat het gewestplan 'Limburgs Maasland' in werking is getreden op 1 september 1980: het kadastraal uittreksel met betrekking tot de toestand in 1982 betekent dat deze bijgebouwen voordien gebouwd zijn.

De verzoekende partij stelt verder dat het op basis van de bijgebrachte documenten duidelijk is dat de constructies dateren van voor de allereerste inwerkingtreding op 1 september 1980 van het gewestplan 'Limburgs Maasland', zodat deze constructies alleszins vallen onder de toepassing van het wettelijk vermoeden van vergunning.

Geen enkel document beantwoordt, volgens de verzoekende partij, aan de kwalificatie 'proces-verbaal' of 'niet-anoniem bezwaar', zodat het onomstotelijk vaststaat dat de gebouwen als vermoedelijk vergund in het vergunningenregister moeten worden opgenomen.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij met betrekking tot het hoofdgebouw in de bestreden beslissing niet motiveert waarom alleen het gebouw wordt opgenomen en de huidige bestemming als café-restaurant niet.

De verzoekende partij stelt ten slotte ook nog dat de verwerende partij de materiële motiveringsplicht schendt omdat zij in de bestreden beslissing niets vermeldt met betrekking tot de mogelijke beroepsprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en hier ook geen termijn voor vermeldt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het onderdeel van haar enig middel dat de bestreden beslissing de beroepsmogelijkheden bij de Raad niet vermeldt: de niet-vermelding van de beroepsmogelijkheden heeft de verzoekende partij immers niet belet tijdig bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Het middel is, met betrekking tot dit onderdeel ervan, dan ook onontvankelijk.

2.

Artikel 4.2.14 VCRO bepaalt:

"§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 VCRO bepaalt:

“

§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 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 een constructie geacht wordt te zijn vergund wanneer de eigenaar ervan kan bewijzen of aantonen dat een constructie gebouwd is voor 22 april 1962 of in de periode van 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin de constructie gelegen is.

Het bewijs dat de constructie werd opgericht in de periode van 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, 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.

Al hetgeen voorafgaat, belet niet dat de verwerende partij de door een aanvrager bijgebrachte bewijzen kan en moet beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij kan, met andere woorden, beoordelen of een aanvrager overtuigend bewijst dat de bestaande constructie werd gebouwd in de periode van 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin de constructie gelegen is.

De verwerende partij moet bij deze beoordeling tevens rekening houden met artikel 4.2.14 § 3 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.

Het komt aan de aanvrager toe met bewijskrachtige documenten aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om voormelde bepalingen te kunnen toepassen.

De verzoekende partij heeft met betrekking tot de bijgebouwen een uittreksel van de kadastrale schets, ‘toestand 1982’, voorgelegd. Het gewestplan ‘Limburgs Maasland’ is echter in werking getreden op 1 september 1980. Uit het door de verzoekende partij bijgebracht document blijkt niet dat de bijgebouwen voor 1980 opgericht zijn.

De verwerende partij kan dan ook in alle redelijkheid beslissen dat een uittreksel met de toestand in 1982 geen bewijs is van de oprichting van de bijgebouwen, voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan op 1 september 1980.

Met betrekking tot het hoofdgebouw heeft de verzoekende partij een uittreksel van de kadastrale schets, ‘toestand 1957’, voorgelegd. Op basis van dit kadastraal uittreksel beslist de verwerende partij het gebouw wel op te nemen in het vergunningenregister, maar ook dat *“deze opname enkel het gebouw [betreft] en niet de huidige bestemming van café en restaurant op het gelijkvloers en appartement op de verdieping.”*

Uit deze stelling en de motivering van de bestreden beslissing blijkt echter niet waarom de ‘huidige bestemming van café en restaurant op het gelijkvloers en appartement op de verdieping’ niet wordt opgenomen in het vergunningenregister.

De verwerende partij schendt daardoor haar motiveringsplicht van de bestreden beslissing.

Het enig middel is dan ook gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk met betrekking tot de vraag de verwerende partij te bevelen *“over te gaan tot opname in het vergunningenregister van de gemeente Maasmechelen van het onroerend goed, gelegen te Maasmechelen, J. Smeetslaan 104, zowel voor wat het hoofdgebouw als wat de bijgebouwen betreft, evenals wat de functie betreft, evenals wat het onroerend goed”*.
2. Het beroep is voor het overige ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 juni 2012, waarbij met betrekking tot een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, J. Smeetslaan 104 en met kadastrale omschrijving [REDACTED] enerzijds het hoofdgebouw wordt opgenomen in het vergunningenregister, maar anderzijds geweigerd wordt de bestemming van het hoofdgebouw, dat momenteel bestaat uit een gedeelte café en restaurant met een appartement op de verdieping, de bijgebouwen bestaande uit keuken, feestzaal en berging, en de garage, als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS