

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0759 van 4 november 2014
in de zaak 1213/0660/A/4/0618

In zake: mevrouw **Jozefina GUISSON**

geding hervat door mevrouw **Inne HESEMANS**

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 KORTESSEM**, met kantoor te 3720 Kortessem, Kerkplein 1

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld met een aangetekende brief van 5 juni 2013 strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortessem van 28 maart 2013, waarbij geweigerd wordt om een woonhuis gelegen te 3722 Kortessem, Herestraat 45 op te nemen in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3722 Kortessem, Herestraat 45 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 381N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

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

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 28 augustus 2012 dient de verzoekende partij een aanvraag in om het woonhuis, gelegen te Kortessem, Herestraat 45 als vergund geacht op te nemen in het gemeentelijk vergunningenregister. Het betreft een perceel dat kadastraal gekend is onder afdeling 3, sectie A, nummer 381N. Op 26 april 1972 heeft het college van burgemeester en schepenen van Vliermaalroot, thans deelgemeente van de gemeente Kortessem, een vergunning verleend voor het bouwen van een “ontspanningsoord” op dit perceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, gelegen in recreatiegebied.

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

Op 28 maart 2013 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortessem als volgt over de vraag van de verzoekende partij:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag tot opname in het vergunningsregister als woning wordt gestaafd met:

- *kadastraal uittreksel toestand 1972*
- *verklaring van dhr. Patrick Cryns, ...*
- *verklaring van dhr. Roger Gielen, ...*

...

Overwegende dat voor het bouwen van een ontspanningsoord door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op datum van 26 april 1972;

Overwegende dat het desbetreffende pand dan ook gebouwd werd als een ontspanningsoord en jarenlang als dusdanig in gebruik genomen is;

Overwegende dat de eerste inschrijving in het bevolkingsregister dateert van 19 juni 1989;

Overwegende dat de functiewijziging van ontspanningsoord naar woning vergunningsplichtig is;

Overwegende dat er geen proces-verbaal werd opgesteld;

Overwegende dat de aangeleverde bewijzen voor de ingebruikname van het pand als woning vóór de inwerkingtreding van het gewestplan, echter als niet overtuigend worden beoordeeld; dat hierover dan ook niet het vermoeden van vergunning kan gelden;

...”

Dit is de bestreden beslissing

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 29 april 2013.

Het beroep, ingediend bij de Raad met een aangetekende brief van 5 juni 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij eigenaar is van de constructie die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Zij beschikt derhalve krachtens artikel 4.8.11 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In het enig middel voert de verzoekende partij 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 bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Op grond van art. 4.8.11 V.C.R.O wordt beroep aangetekend.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in artikel 5.1.1 §2 dat elke gemeente verplicht is om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksel uit af te leveren volgens de bepalingen van deze codex.

Het vergunningenregister omvat ten minste een aantal gegevens waaronder ook een uitspraak van een vermoeden van vergunning wanneer daarom gevraagd wordt.

Een weigering tot opname als vergund geacht wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

In casu werd er na meer dan een half jaar een beslissing betekend via de raadsman van verzoekster, waarbij een niet-gemotiveerde beslissing wordt meegedeeld en waarbij het verzoek wordt verworpen op basis van het feit dat de aangeleverde bewijzen niet als overtuigend worden beoordeeld;

Er wordt evenwel geen enkel tegenbewijs geleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortesseme dat het bewijs tegensprekt dat verzoekster bijbrengt met betrekking tot de periode waarin de constructie is gebouwd;

De bestreden beslissing houdt geen enkele motivering in en beantwoordt ook niet aan de wettelijke verplichtingen, m.n. door geen melding te maken van de termijn waarbinnen beroep kan worden aangetekend;

Er wordt op geen enkel ogenblik in de bestreden beslissing gemotiveerd aan de hand van duidelijke juridische argumenten die gebaseerd zijn op feitelijke gegevens op welke grond het college van burgemeester en schepenen tot haar conclusie is gekomen.

...

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

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".

Uit deze bepaling 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.

2.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning onder meer toegelicht wat volgt (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 111):

“Ten overvloede : samenlezing met het leerstuk van de functiewijzigingen

360. De vermoedens van vergunning zijn door het Verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, door de Raad van State en door het Hof van Cassatie “aangevuld” met een bijkomend “vermoeden” : een gebruikswijziging die vóór 9 september 1984 tot stand is gekomen, moet buiten beschouwing worden gelaten bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie. Ook die oude functiewijzigingen worden aldus als het ware geacht vergund te zijn. (Vóór 9 september 1984 gold voor functiewijzigingen geen vergunningsplicht ; cfr. artikel 192bis DRO.)

361. Latere functiewijzigingen moeten gedekt zijn door een vergunning, verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dat geldt óók als zij betrekking hebben op een constructie die overeenkomstig voorliggende ontwerpbevestigingen gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een persoon die een woning, gebouwd in 1963, volledig wil herbestemmen tot een boekhoudkantoor, zal ingevolge artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 aldus een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben.”

Uit de aangehaalde passus van de memorie van toelichting blijkt dat de bepalingen betreffende het vermoeden van vergunning dienen samengelezen te worden met de bepalingen betreffende de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Een geacht vergunde “constructie” op grond van artikel 4.2.14, §1 VCRO impliceert derhalve niet dat ook de “functie” van de constructie als geacht vergund kan worden beschouwd.

3.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft de opname van “een woning” gelegen aan de Herenstraat 45 te Kortesseem.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de “constructie” gelegen op de voornoemde plaats met een beslissing van 26 april 1972 werd vergund als “ontspanningsoord”, dat de eerste inschrijving in het bevolkingsregister dateert van 19 juni 1989, dat de functiewijziging van ontspanningsoord naar woning vergunningsplichtig is en dat de aangeleverde bewijzen voor de ingebruikname van het pand als woning vóór de inwerkingtreding van het gewestplan als niet overtuigend worden beoordeeld.

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald onder het vorig randnummer, op duidelijke en afdoende wijze op grond van welke redenen de verwerende partij de aanvraag weigert. In tegenstelling tot wat de

verzoekende partij lijkt aan te nemen, steunen de weigeringsmotieven niet op de periode waarin de “constructie is gebouwd”, doch wel op periode van ingebruikname als woning van de betrokken constructie.

De redenen tot weigering van de aanvraag in de bestreden beslissing zijn in elk geval afdoende genoeg om een belanghebbende toe te laten met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

5.

De verzoekende partij voert nog aan dat de bestreden beslissing “ook niet aan de wettelijke verplichtingen (beantwoordt)” door geen melding te maken van de beroepstermijn. Dit middelonderdeel wordt echter niet verder ontwikkeld en kan derhalve niet als ontvankelijk worden beschouwd. Bovendien kan niet ingezien worden hoe de verzoekende partij, wiens beroep tijdig werd bevonden, belang kan hebben bij het aangevoerde.

5.

Het enig middel is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

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 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ