

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0148
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0361/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Anita LOOS 2. de heer Koen GEERITS 3. de heer Stijn GEERITS allen met woonplaatskeuze te 3670 Meeuwen-Gruitrode, Heidestraat 77
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MEEUWEN-GRUITRODE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 februari 2016, geregulariseerd met een aangetekende brief van 18 april 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2016.

De verwerende partij heeft beslist om een woning (houten woning, vrijstaande houten garage, fundering van een tuinhuis) gelegen te 3670 Meeuwen-Gruitrode, Heidestraat 75, met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie C, nr. 1558D19, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 september 2017.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De verzoekende partijen dienen op 1 oktober 2015 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een opname in het vergunningenregister van een woning gelegen te 3670 Meeuwen-Gruitrode, Heidestraat 75.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Neerpelt-Bree', vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 in agrarisch gebied.

De verwerende partij weigert op 11 januari 2016 de opname in het vergunningsregister en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de goedkeuring van het gewestplan Neerpelt-Bree bij koninklijk besluit van 22 maart 1978, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 maart 1978 en in werking getreden binnen de 15 dagen na de bekendmaking;

Overwegende dat de constructies, Heidestraat 75, met kadastrale gegevens 1e afdeling, sectie C, nr. 1558D19, gelegen zijn in agrarisch gebied volgens het gewestplan Neerpelt-Bree; dat het goed niet gelegen is binnen de omschrijving van een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling;

Overwegende dat op de bijgevoegde orthofoto van het NGI met als datum van opname 19/10/1977 een constructie zichtbaar is, maar dat deze niet voldoende duidelijk is om de huidige bebouwing in te herkennen;

Overwegende dat op de kadastrale schets uit 1979 een hoofdvolume met buitenafmetingen van 10,30 x 5,70 meter en een bijgebouw van 2,80 x 2,70 meter wordt weergegeven; dat de afmetingen van het bijgebouw overeenkomen met de resterende fundering van het voormalige tuinhuis, maar dat de huidige buitenafmetingen van het hoofdgebouw volgens de bijgevoegde schets (bovenaanzicht) 14,20 x 5,7 meter bedragen, hetgeen niet overeenkomt met de maatvoering van de kadastrale schets; dat daarenboven de vrijstaande garage niet voorkomt op deze kadastrale schets;

Overwegende dat de schets (bovenaanzicht) met buitenafmetingen van de huidige toestand bovendien slechts een schetstekening is waarvan de maten door de aanvrager zelf opgemeten zijn; dat geen officiële opmeting door een beëdigd landmeter werd toegevoegd, zodat geen duidelijkheid bestaat over de maatvoering van de huidige toestand en deze dus ook niet vergeleken kan worden;

Overwegende dat de bijgevoegde schattingsfiche van het kadaster als jaar van opbouw 07/1979 vermeldt en dat als datum van ingebruikneming 09/1980 werd opgegeven;

Overwegende dat bijgevolg niet kan aangetoond worden dat de constructies dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan (15/04/1978);

Overwegende dat op 05/07/1982 een verkavelingsvergunning werd aangevraagd voor twee loten voor open bebouwing (M0462); dat deze aanvraag op 31/08/1982 in eerste aanleg werd geweigerd; dat de aanvraag vervolgens in beroep werd geweigerd door de bestendige deputatie op 25/11/1982; dat het beroep tegen het besluit van de bestendig deputatie eveneens werd verworpen bij ministerieel besluit op 04/07/1983;

Overwegende dat men bij deze aanvraag toepassing wenste te maken van de opvulregel; dat geoordeeld werd dat deze niet van toepassing is 'daar de rechter houten woning zonder vergunning werd opgericht'; dat het de woning betreft waarvoor nu een opname in het vergunningenregister wordt gevraagd;

Overwegende dat op 08/04/1987 een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt betreffende het wederrechtelijk uitvoeren van bouwwerken op het perceel kadastraal gekend

1ste afdeling sectie C nummer 1558D19, namelijk het oprichten van een houten woongelegenheden en plaatsen van meerdere houten constructies, waaronder een garage en berging;

Overwegende dat hieruit duidelijk blijkt dat de constructies opgericht werden zonder stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat uit fotomateriaal blijkt dat het hoofdvolume in het verleden enkele keren werd verbouwd; dat de bebouwingstoestand van het hoofdvolume op de foto's gevoegd bij de verkavelingsaanvraag van 1982, de foto's horende bij het proces-verbaal van 1987 en de foto's van de huidige toestand niet volledig met elkaar overeenkomt;

Overwegende dat door meerdere getuigen een schriftelijke verklaring werd opgemaakt waarin wordt gesteld dat de chalet, gelegen Heidestraat 75, gebouwd werd door Armand en Angele Janssens-Hoste voor 1978 en sinds de bouw ervan gebruikt is als woongelegenheden, in eerste instantie door henzelf; dat dit echter niet geverifieerd kan worden met gegevens uit het bevolkingsregister; dat de eerste inschrijving in het bevolkingsregister voor dit pand dateert van na 1978; namelijk 10/09/1980 (inschrijving van Armand en Angele Janssens-Hoste);

Overwegende dat de inschrijving in het bevolkingsregister d.d. 10/09/1980 als eerste inschrijving in dit pand dient beschouwd te worden; dat de gegevens van de eerste bewoners overeenkomen met de aanvragers van de geweigerde verkaveling (M0462) en dat het proces-verbaal van 08/04/1987 eveneens vermeldt dat de werken werden uitgevoerd in opdracht van deze personen; dat deze datum van inschrijving bovendien overeenkomt met de datum van ingebruikneming zoals vermeld in de schattingsfiche van het kadaster (09/1980);

Overwegende dat de constructie in het verleden door het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) verhuurd werd als woning; dat op vraag van het SVK een woningonderzoek naar de kwaliteit van de woning werd uitgevoerd; dat uit het technisch verslag dd. 03/09/2014 onder andere blijkt dat de plafondhoogte nergens minimaal 2,20 meter bedraagt, zodat de netto vloeroppervlakte die in rekening gebracht kan worden voor de berekening van de bezettingsnorm 0 m² bedraagt; dat de constructie bijgevolg ook niet als woning voldoet volgens de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat bijgevolg onvoldoende kan aangetoond worden dat de constructies reeds als woning met woningbijgebouwen gebruikt werden voor de inwerkingtreding van het gewestplan (15/04/1978);

Overwegende dat bestaande constructies waarvan is aangetoond dat ze zijn opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter van de constructie door de overheid niet is tegengesproken met een proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift (opgesteld binnen de 5 jaar na oprichting) in het vergunningenregister worden opgenomen als "vergund geacht", onverminderd artikel 4.2.14, §3 en §4;

Overwegende dat bovenstaande overtuigingsstukken niet aantonen dat de bestaande constructies werden gebouwd en als woning met woningbijgebouwen in gebruik werden genomen voor de inwerkingtreding van het gewestplan; dat er bijgevolg geen sprake is van een vermoeden van vergunning voor deze constructies; dat de vraag tot opname dan ook geweigerd dient te worden;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van de bestreden beslissing, verzoeken om vast te stellen dat de verwerende partij ten onrechte weigert over te gaan tot opname van de betrokken

constructie in het vergunningsregister en verzoeken om de verwerende partij de opdracht te geven onmiddellijk over te gaan tot opname in het vergunningsregister.

De Raad is enkel bevoegd om de bestreden beslissing te vernietigen. Het door de verzoekende partijen meergevorderde is onontvankelijk.

In de mate dat de verzoekende partijen de vernietiging van de bestreden beslissing vorderen, blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren het volgend betoog onder de titel "uiteenzetting van de feiten":

"

Het gewestplan Neerpelt-Bree is in werking getreden op 15 april 1978.

De woning werd opgericht én in gebruik genomen voor 15 april 1978, én aldus voor de inwerkingtreding van het gewestplan, waardoor het geacht wordt vergund te zijn, overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Aangezien paragraaf 2 van voormeld artikel vermeldt dat verzoekers "door enig rechts toegelaten bewijsmiddel" het bewijs van het bestaan van deze constructie mogen bewijzen, inclusief luchtfoto's, getuigverklaringen en vermoedens.

Het vergunde karakter werd niet tegengesproken door een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies.

Verzoekers kunnen het bovenvermelde bewijzen aan de hand van navermelde bewijsstukken, zodat de woning door de gemeente Meeuwen-Gruitrode dient opgenomen te worden in het vergunningenregister.

Het nationaal geografisch instituut (NGI) leverde verzoekers een luchtfoto af, waarop te zien is dat de woning er al staat van voor 19 oktober 1977. De luchtfoto laat immers een voldoende duidelijke en zichtbare constructie zien, op dezelfde plaats als de huidige chalet/bebouwing.

De kadastrale schets uit 1979 bevat een schaalverdeling. Deze schetstekening werd afgegeven door de kadastrale instanties. De kadastrale schets en de huidige toestand zijn zonder meer duidelijk. De afmetingen van de huidige toestand werd door verzoekers vastgesteld, zonder tussenkomst van een landmeter-expert, doch met de nodige opmetingsinstrumenten, welke opmeting door de gemeente Meeuwen-Gruitrode makkelijk gecontroleerd kan worden. Verzoekers zullen uiteraard, indien nodig, het nodige doen voor het aanstellen van een landmeter-expert voor het vastleggen van de officiële afmetingen.

De kadastrale bescheiden maken melding van 7/1979 als datum/jaar van opbouw en 9/1980 als datum van ingebruikneming. De officiële luchtfoto van 1977 spreekt deze kadastrale bescheiden tegen. Hieruit blijkt dat de datums van het kadaster niet correct zijn en niet overeenkomen met de werkelijkheid, zijnde dat de woning werd opgericht voor 1977.

De foutieve kadastrale legger is dan ook niet voldoende om als tegenbewijs te gelden. Op grond van artikel 5.1.3.§2, 2e al. VCRO geldt de vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, als voldoende motivering voor een opname als "vergund geacht".

Het kadastraal inkomen van de woning was destijds reeds berekend op het barema van weekendhuis, waardoor het duidelijk is dat het handelt over een woning, en niet over een stalling voor dieren of een opslagplaats voor goederen.

Het gebouw is altijd gebruikt als woning door de familie Janssens-Hoste, zelfs van voor het jaar 1978. Zij hebben evenwel de eerste jaren van bewoning hun domicilie niet op de Heidestraat 75 gezet. Een inschrijving in het bevolkingsregister is een vermoeden van bewoning. De bewoning kan evenwel ook aangetoond aan de hand van andere bewijsmiddelen, zoals getuigenverklaringen. Getuigen bevestigen dat de familie Janssens-Hoste hier al woonde van voor 1978. Verzoekers voegen de getuigenverklaringen toe.

Bijgevoegde getuigenverklaringen zijn afkomstig van de zoon van de oprichters van de woning en de mensen die in de nabije omtrek van de woning wonen, of in het verleden gewoond hebben.

De gemeente Meeuwen-Gruitrode verwijst naar het kwaliteitsonderzoek, uitgevoerd op verzoek van het Sociaal Verhuurkantoor, waaruit blijkt dat de constructie niet als woning voldoet conform de Vlaamse Wooncode. Verzoekers zijn in de overtuiging dat dit verslag geen invloed heeft op de situatie of het feit dat de woning dateert van voor 1978. De Vlaamse Wooncode bestond in 1978, noch desbetreffende normen. Het feit dat werd vastgesteld dat de woning niet meer voldoet aan de normen, neemt niet weg dat de woning er al staat van voor 1978. Dit is derhalve geen pertinent criterium. Deze motivering is derhalve niet afdoende.

De verzoekers menen dat voldoende bewezen is dat de woning werd opgericht voor 1978. De overheid kan dit vermoeden van vergunning enkel weerleggen door het bewijs van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen 5 jaar na het bouwen van de constructie, hetgeen niet het geval is. Hierdoor is het vermoeden van vergunning niet weerlegd door de gemeente.

Bovendien beschikt de woning over een eigen huisnummer en eigen nutsvoorzieningen zoals water en elektriciteitsaansluiting.

Er zijn ook foto's van een verkavelingsaanvraag van het jaar 1982. Deze foto's zijn verkregen van de gemeente Meeuwen-Gruitrode en wij menen uit die foto's te kunnen opmaken dat gelet op de staat van de woning en gelet op de beplanting er aangetoond kan worden dat deze woning in 1982 al minstens 4 jaar oud was.

Bovendien is de woning op dit moment nog identiek in afmetingen als op de foto's van 1982 behalve dat er een bijgebouwtje is afgebroken, waarvan de fundering er nu nog is.

Aangezien blijkens het voorgaande en de bijgevoegde motiveringsstukken, genoegzaam bewezen is dat de woning werd opgericht voor 15 april 1978, is het besluit van de gemeente Meeuwen-Gruitrode ongegrond. De gemeente Meeuwen-Gruitrode beslist dan ook zonder gegronde of billijke redenen dit goed niet op te nemen in het vergunningenregister, als 'geacht vergund' te zijn.

Mochten de bewijzen niet voldoende zijn voor de opname van de garage in het vergunningenregister, behouden de verzoekers onderhavig beroep/bezwaar op het hoofdgebouw en verzoeken zij dit hoofdgebouw alsnog te laten opnemen in het

vergunningenregister aangezien de bewijsstukken voor dit hoofdgebouw zonder meer duidelijk zijn.

De verzoekers vorderen aldus de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meeuwen-Gruitrode voor de weigering tot opname in het vergunningenregister en tevens vast te stellen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meeuwen-Gruitrode ten onrechte weigert over te gaan tot de opname van het voormelde constructies in het vergunningenregister als woning, als hebbende een wettelijk vermoeden van vergunning en dienvolgens het dossier terug over te maken aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente met als opdracht onmiddellijk over te gaan tot de gevraagde opname in het vergunningenregister als hebbende een wettelijk vermoeden van vergunning.

...

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting moet bevatten van de feiten in de ingeroepen middelen.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

Het betoog van de verzoekende partijen is niet op gestructureerde wijze onderverdeeld in middelen en wordt hieronder enkel onderzocht voor zover het grieven bevat die redelijkerwijs kunnen bedoeld zijn als middel.

2.

Artikel 4.2.14, §2 VCRO 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 vaststelling 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.

...”

Een aanvrager die zich op het vermoeden van vergunning beroept, moet ‘door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel’ aantonen dat de constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze is gelegen, gebouwd werd.

Het bewijs van het “gebouwd zijn” van een constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is, is een weerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, dat weliswaar slechts weerlegbaar is

door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Bij het toepassen van deze bepaling dient er derhalve een onderscheid gemaakt te worden tussen (1) het voorhanden zijn van het bewijs dat een bepaalde constructie voor een bepaalde datum werd gebouwd en (2) het vermoeden van het vergund karakter dat daaruit voortvloeit. Het “tegenbewijs” waarvan sprake in de aangehaalde bepaling heeft enkel betrekking op het vermoeden van het vergund karakter. Met een “tegenbewijs” kan het vermoeden van vergunning worden tegengesproken, maar het vermoeden van vergunning zelf veronderstelt dat er bewijs voorhanden is dat de betrokken constructie is opgericht vóór een bepaalde datum.

De vaststelling dat er geen bewijs voorhanden is voor het gebouwd zijn van een constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, dient te leiden tot de vaststelling dat er voor deze constructie geen vermoeden bestaat van het “vergund karakter” van deze constructie op grond van de hiervoor aangehaalde bepaling.

3.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing – dat een verwijzing bevat naar de artikelen 4.2.15, 5.1.2 en 5.1.3 VCRO – blijkt dat de aanvraag van de verzoekende partijen wordt geweigerd, onder meer, omdat niet is aangetoond dat de bestaande constructies werden gebouwd voor de inwerkingtreding van het gewestplan. De verwerende partij komt tot die conclusie na een onderzoek van verschillende gegevens, waaronder een “orthofoto van het NGI met als datum van opname 19/10/1977”, een “kadastrale schets uit 1979”, een “bijgevoegde schattingsfiche van het kadaster”.

4.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwijzing naar het kwaliteitsonderzoek van de woning “geen pertinent criterium” is en “de motivering niet afdoende” is.

Uit de bespreking onder het tweede randnummer volgt dat de vaststelling dat niet is aangetoond dat de bestaande constructies werden gebouwd voor de inwerkingtreding van het gewestplan, volstaat om de aanvraag van de verzoekende partijen te weigeren.

De overweging in de bestreden beslissing met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek van de woning, is een overtollig motief dat niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

5.

De verzoekende partijen die in hun betoog voorhouden dat voldoende bewezen is dat de woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, gebouwd werd voor de inwerkingtreding van het gewestplan, beweren zulks zonder *in concreto* de motieven in de bestreden beslissing aangaande deze stelling bij het onderzoek te betrekken en te weerleggen. Dergelijke beweringen zijn niet van aard de onwettigheid of de onjuistheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

Ook de bewering van de verzoekende partijen dat de officiële luchtfoto en de kadastrale legger elkaar tegenspreken, wordt aangevoerd los van de vaststellingen daaromtrent in de bestreden beslissing.

In de mate dat de verzoekende partijen stellen dat de kadastrale legger niet als “tegenbewijs” kan gelden, gaan ze blijkbaar uit van de stelling dat de verwerende partij de kadastrale legger als tegenbewijs ziet voor een vermoeden van vergunning, terwijl uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het vermoeden van vergunning verwerpt.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen in hun betoog niet de onwettigheid aantonen van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 oktober 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ