

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0411
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0556/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Wendy CUYPERS 2. de heer Ronny VERBRUGGEN vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 maart 2016.

De verwerende partij heeft beslist om een woonhuis met bergplaats en afzonderlijke autobergplaats op een perceel gelegen te 2560 Nijlen (Kessel), Terlakenweg 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 376Y8, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verwerende partij.

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

Het ingenieurs- en landmetersbureau ALAERS&CLAES dient op 14 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor "een woonhuis met bergplaats en afzonderlijke autobergplaats" op een perceel gelegen te 2560 Nijlen (Kessel), Terlakenweg 12.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

De verwerende partij weigert op 7 maart 2016 de aanvraag tot opname in het vergunningenregister. Zij beslist:

"...

Overwegende dat er op 8 december 1966 een stedenbouwkundige vergunning (o/ref: 32/1966) werd afgeleverd voor het oprichten van een premiewoning op naam van Bertha Van Brandt; Overwegende dat er op 8 december 1966 een stedenbouwkundige vergunning (o/ref: 33/1966) werd afgeleverd voor het oprichten van een premiewoning op naam van Jan Vandenvelde; Overwegende dat in beide bouwdoSSIers (32 + 33 / 1966) op het bouwaanvraagformulier werd vermeld dat de beide aanvragen samenhangen en dat de woningen gelijktijdig zouden gebouwd worden;

Overwegende dat de oprichting van de woningen enige tijd in beslag heeft genomen aangezien de eerste inschrijvingen in het bevolkingsregister werden vastgesteld op:

- Voor Terlakenweg huisnummer 12 op 22 februari 1974;
- Voor Terlakenweg huisnummer 12A op 12 mei 1978;
- Voor Terlakenweg huisnummer 14 op 5 november 1975;

Overwegende dat het ingenieurs - en landmeterbureau Alaers & Claes in hun brief het volgende meedeelt:

"Op 30/06/2015 werd aan notaris Kathleen Peeters te Itegem een stedenbouwkundige uittreksel overhandigd betreffende de woning Terlakenweg nr. 12 te Kessel en dit in het kader van een vereffening-verdeling.

Dit stedenbouwkundig uittreksel vermeldt op pagina 4 onder de rubriek 8.7; Bouwmisdrijven: Omschrijving van de aard van de overtreding: "oprichten van 3 woningen en 3 garages in strijd met de vergunning voor een dubbelwoning (college 08/12/1966 - 32/66 en 33/66)"

Wij menen dat het hier een vergissing betreft vermits het proces-verbaal van vaststelling van 19 januari 1978, overgemaakt aan de gemeente op 31/01/1978, een gans andere omschrijving formuleert. Het PV vermeldt dat op het perceel te Kessel, Terlakenweg (zonder-huisnr.), sectie D nr. 376L8/deel wederrechtelijke bouwwerken werden uitgevoerd in strijd met de vergunning afgeleverd door het schepencollege op 8.12.1966. Het PV spreekt niet van 3 woningen en 3 garages maar beschrijft de wederrechtelijke bouwwerken op één welbepaald perceel namelijk 378L8/deel.

Uit de bijgevoegde kadastrale schets uit 1971 blijkt nu dat de woning Terlakenweg nr.12 sinds die tijd een ongewijzigd en ongemuteerd perceelnummer heeft dat niet overeenstemt met het PV van vaststelling namelijk nr. 376Y8.

Hieruit kan maar één conclusie worden getrokken, namelijk dat het PV van vaststelling niet handelt over het pand Terlakenweg nr. 12 maar over het aanpalende pand nr. 12A. Dit blijkt inderdaad ook uit de beschrijving waar het PV vermeldt: "oprichten van een kopwoning... ingeplant op de rechter perceelsgrens...", terwijl de woning Terlakenweg nr. 12 ingeplant staat op de linker perceelsgrens. En in het bijgevoegde document "Vordering" staat verder vermeld: "tegen de achtergevel van de woning aan de linkerzijde een garage..." terwijl de garage van de woning Terlakenweg nr. 12 ingeplant staat rechts van de woning.

De beschrijving in het proces-verbaal en het bijhorende document "Vordering" is dus duidelijk niet van toepassing op de woning nr. 12.";

Overwegende dat het bijgevoegde proces-verbaal (bewijsmateriaal aanvrager) betrekking heeft op de woningen gelegen te Tertakenweg huisnummer 12A en huisnummer 14. Het desbetreffende proces-verbaal werd opgesteld op 19 januari 1978 om 15.00 uur, voor de bouwwerken die hebben plaats gevonden op het perceel sectie D nr. 376L8/deel, op naam van Vandenvelde Jan, en het volgende vermeld:

- 1. het oprichten van een kopwoning (L 7m á 9m x B 14m x H +/- 5,60m) uit rode gevelsteen, afgedekt met een plat dak uit roofing en ingeplant op de rechterperceelsgrens en op 8m vanuit de wegas. De voorziene garage in de woning is ingericht als woning en als dusdanig verhuurd en bewoond, zodat het geheel kan beschouwd worden als zijnde een dubbelwoning;*
- 1. het aanbouwen van een garage tegen de achtergevel van de woning (L 8m x B 4m x H +/- 3m) uit baksteenmetselwerk en afgedekt met een plat dak uit roofing;*
- 2. het dichtbouwen van het gedeelte tussen de achterste perceelsgrens en de garage (L 13,20m x B 3,50m á 8m x H +/- 3m) uit baksteenmetselwerk en afgedekt met een plat dak uit roofing;*
- 3. de bouwwerken werden uitgevoerd in tegenstrijd met de bouwvergunning dd. 8/12/1966. Voor wat betreft de woning en zonder voorafgaandelijk schriftelijke en uitdrukkelijke bouwvergunning van het college van burgemeester en schepenen voor wat betreft de overige constructies;*

Overwegende dat de bijgevoegde vordering (bewijsmateriaal aanvrager) van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening, Directie. Antwerpen (met kenmerk 55.443/M), ook betrekking heeft op de woningen gelegen te Terlakenweg huisnummer 12A en huisnummer 14. De desbetreffende vordering werd opgesteld op de naam van Vandenvelde Jan en deze vordering werd bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 maart 1978 en vermeld het volgende:

"De plaats in de vorige staat herstellen door het slopen van de woning, de garage en de bergplaats.";

Overwegende dat uit het bewijsmateriaal van de aanvrager blijkt dat het proces-verbaal opgemaakt op 19 januari 1978 om 15.00 uur en de vordering met kenmerk 55.443/M niet van toepassing is op de woning gelegen te Nijlen (Kessel), Terlakenweg 12, kadastraal gekend sectie D nr. 376/Y/8 maar wel van toepassing is op de woningen gelegen te Nijlen (Kessel), Terlakenweg 12A en Terlakenweg 14, kadastraal gekend sectie D nr. 376/G/9 en 376/H/9;

Overwegende dat in het vergunningenregister van de gemeente nog een bouwvoertreding (o/ref: 22/1977) gekend is waarin een tweede proces-verbaal met vordering gekend is, namelijk een tweede proces-verbaal opgemaakt op 19 januari 1978, om 14.30 uur, op naam van Van Brandt Bertha en de volgende bouwwerken vermeld:

- 1. voor het oprichten van een kopwoning op de linkerperceelsgrens en op 8m uit de as van de weg (L 9m x B 7m x H +/- 5,60m) uit rode gevelsteen, en afgedekt met een plat dak uit roofing;*
- 2. het aanbouwen van een bergplaats tegen de achtergevel van de woning en op de linkerperceelsgrens (L 8,50m x B 3m x H 3m) uit baksteenmetselwerk, en afgedekt met een plat dak uit roofing;*
- 3. het overdekken van een open koer tussen de bergplaats en de garage (L 4m x B 3,70m x H 3m - plat dak uit roofing) tot op de achterste perceelsgrens;*
- 4. het bouwen van een garage op de rechterperceelsgrens en op 10,30m vanaf de voorgevelbouwlijn van de woning (L 9m x B 3,40m x H 3m) uit baksteenmetselwerk - voorgevel uit gevelsteen - en afgedekt met een plat dak uit roofing;*

Overwegende dat het Bestuur van de Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, Directie Antwerpen, voor het tweede proces-verbaal ook een tweede vordering (hun kenmerk: 55.403/M) heeft opgesteld op naam van Van Brandt Bertha en dat deze vordering (55.403/M) werd bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 maart 1978 en vermeld het volgende:

"De plaats in de vorige staat herstellen door het slopen van de woning, de bergplaats, de garage en de overdekte koer.";

Overwegende dat het tweede proces-verbaal met vordering volledig overeenstemt met de inplanting en oprichting van constructies op het perceel gelegen te Nijlen (Kessel), Terlakenweg 12, kadastraal gekend sectie D nr. 376/Y/8;

Na beraadslaging;

BESLIST:

*Enig artikel - Het woonhuis met afzonderlijke autobergplaats, bergplaats en overdekte koer niet op te nemen in het vergunningenregister en geen vermoeden van vergunning te geven.
..."*

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.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.2.14, §2, 5.1.2, §2 en 5.1.3, §2 VCRO, *juncto* de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het materiële motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat zij op basis van een kadastraal plan uit 1971 aantonen dat de woning op het perceel met kadastrale gegevens afdeling 3, sectie D, nr. 376 Y/8 al was opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen op 13 oktober 1976. Het bewijs van vermoeden van vergunning mag worden geleverd met alle middelen van recht, en het bijbrengen van een kadastrale legger geldt voldoende als bewijs.

De verzoekende partijen zetten verder uiteen dat de verwerende partij de opname in het vergunningenregister weigert op basis van twee processen-verbaal van 19 januari 1978, die betrekking hebben op de percelen nr. 376 L/deel en 376 c8/deel. De vraag tot opname heeft echter betrekking op een kadastraal perceel met nummer 376 Y/8 en deze kadastrale nummering is sinds 1971 ongewijzigd.

De in de bestreden beslissing opgenomen weigeringsmotieven, met name dat het tweede proces-verbaal volledig overeenstemt met de inplanting en oprichting van constructies op het perceel gelegen aan Terlakenweg 12, kadastraal gekend sectie D nr. 376/Y/8, vormen geen geldig tegenbewijs. Bij gebrek aan een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat betrekking

heeft op het perceel waarvoor de opname wordt gevraagd, liggen er dan ook geen redenen voor om de weigering tot opname als vergund geacht in het vergunningenregister te schragen. Artikel 4.2.14, §2 VCRO heeft immers de redenen om het vermoeden van vergunning te weigeren limitatief opgesomd. Minstens had de verwerende partij de aangebrachte gegevens correct dienen te beoordelen. Nu de verwerende partij bij haar beoordeling uitgaat van een foute feitengaring, schendt zij de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. In zoverre de verwerende partij de processen-verbaal van 19 januari 1978, hoewel ze betrekking hebben op andere perceelnummers, toepast op voorliggend verzoek tot opname in het vergunningenregister, miskent zij eveneens het redelijkheidsbeginsel, nu zij een ongeoorloofd gebruik van haar beleidsvrijheid en beoordelingsvrijheid maakt.

Verder zetten de verzoekende partijen uiteen dat, zelfs als de verwerende partij zich had kunnen beroepen op de processen-verbaal van vaststelling omdat zij van toepassing konden worden verklaard op het perceel waarvoor de opname wordt aangevraagd, *quod non*, dan nog dient te worden vastgesteld dat deze processen-verbaal pas zijn opgesteld meer dan vijf jaar na de oprichting van de woning. Derhalve kunnen zij niet dienen als geldig tegenbewijs, nu artikel 4.2.14, §2 VCRO uitdrukkelijk stelt dat een proces-verbaal enkel als bewijs van het tegendeel kan dienen ingeval het werd opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na de oprichting van de constructie.

De verzoekende partijen stellen dat ze aantonen dat de woning, zoals zij er vandaag nog steeds is, volgens het kadastraal plan minstens al bestaat sinds 1971. Het proces-verbaal waarvan sprake dateert van 19 januari 1978, dit is meer dan zeven jaar na datum van het kadastraal plan dat verzoekende partij bijbrengt. Een laattijdig proces-verbaal, geldt niet als tegenbewijs in de zin van artikel 4.2.14, § 2 VCRO. Zowel artikel 4.2.14, § 2 VCRO als artikel 5.1.3, §2 VCRO zijn op dit punt niet voor interpretatie vatbaar en dienen strikt limitatief te worden begrepen. Andere tegenbewijzen zijn er niet.

De verzoekende partijen besluiten dat het college dan ook op geen enkele manier rechtsgeldig kon besluiten tot de weigering van de opname in het vergunningenregister.

2.

De verwerende partij antwoordt dat ze het weerlegbare vermoeden van vergunning niet aanvaard heeft omwille van een proces-verbaal dat opgesteld werd binnen de vijf jaar na de oprichting van de constructie, meer bepaald het proces-verbaal van 19 januari 1978 om 14u30.

Het kan volgens de verwerende partij niet worden ontkend dat dit proces-verbaal van 19 januari 1978 om 14u30 wel degelijk van toepassing is op het perceel van de aanvraag. In het proces-verbaal wordt inderdaad foutief melding gemaakt van het kadastrale perceel sectie D, nr. 376c8/deel. Echter, gelet op de inhoud van het proces-verbaal, staat onmiskenbaar vast dat de foutieve perceelsvermelding een materiële vergissing is. In het proces-verbaal wordt immers de exacte bebouwing zoals aanwezig op het perceel Terlakenweg 12 omschreven. Tevens vermeldt het proces-verbaal dat de bouwwerken werden uitgevoerd in strijd met de bouwvergunning van 8 december 1966 voor wat betreft de woning en zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke bouwvergunning voor wat betreft de overige constructies. Zoals vermeld in de bestreden beslissing, werd diezelfde dag een tweede proces-verbaal opgesteld, een half uur later. De verzoekende partijen halen zelf duidelijk aan dat het tweede proces-verbaal niet van toepassing is op het perceel Terlakenweg 12, gelet op de omschrijving van de bebouwing, maar van toepassing moet zijn op het aanpalende perceel. De korte tijdsperiode tussen de opmaak van beide processen-verbaal geeft eveneens aan dat het proces-verbaal dat werd opgesteld om 14u30 van toepassing is op het aanpalende perceel, Terlakenweg 12.

De verwerende partij stelt dat ze dit in de bestreden beslissing op correcte en zorgvuldige wijze heeft beoordeeld en duidelijk heeft gemotiveerd, met opname van alle voorgaande elementen in de bestreden beslissing.

Ondergeschikt menen de verzoekende partijen dat, indien geoordeeld wordt dat het proces-verbaal alsnog van toepassing is op het perceel Terlakenweg 12, dit niet opgemaakt werd binnen de vijf jaar na oprichting van de gebouwen, waarbij de verzoekende partijen verwijzen naar een uittreksel uit een kadastraal plan dat zou aantonen dat de constructie reeds gebouwd werd in 1971.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het voorgelegde uittreksel niet aanvaard kan worden als een afdoende bewijs van oprichting, wat zij in de bestreden beslissing ook duidelijk heeft gesteld. Op basis van de betreffende tekening, kan immers niet worden afgeleid of de gebouwen effectief werden opgericht dan wel enkel de bouwplannen werden aangeduid, of dit de identieke bebouwing is als nadien aanwezig op het perceel, of de bebouwing die op dat ogenblik effectief voltooid was. Het betreft louter een summier schets en geen afdoende bewijs. De verwerende partij oordeelde, op basis van haar eigen gekende gegevens, dat de oprichting van de woning pas gefinaliseerd werd in 1974, wanneer de eerste inschrijving in het bevolkingsregister hiervan melding maakt. Opnieuw dient hierbij de koppeling gemaakt te worden naar de woning op het aanpalende perceel, die samen met de woning Terlakenweg 12 opgebouwd zou worden, en waar zelfs nog later pas inschrijving in genomen werd. Minstens dient opnieuw vastgesteld dat ook met betrekking tot dit aspect door verzoekende partijen op geen enkele wijze aangetoond wordt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen nog naar een recent arrest van de Raad waaruit blijkt dat het niet volstaat om het vermoeden van vergunning louter aan de hand van de inschrijvingen in het bevolkingsregister te beoordelen (RvVb dd. 19 juli 2016, nr. RvVb/A/1516/1350). Op basis van het enkele gegeven dat de eerste inschrijving in het bevolkingsregister voor Terlakenweg nr. 12 dateert van 1974, kan dus niet worden afgeleid dat de constructie pas op dat ogenblik zou zijn 'opgericht' en het proces-verbaal alsnog tijdig zou zijn.

De constructie werd volgens de verzoekende partijen wellicht gebouwd in 1966 zoals blijkt uit de aanvullende vastgoedinformatie:

“de bestaande woning komt niet overeen met de vergunde toestand: er werden twee vergunningen afgeleverd op 08/12/1966 voor het bouwen van een premiewoning (tweewoonst). In werkelijkheid werden er 3 woningen opgericht, die allen groter werden uitgevoerd zoals op de vergunde plannen.”

Minstens was de constructie opgericht in 1971, dit is de datum van het kadastraal bouwjaar. Dit wordt ook bevestigd door het kadastraal plan, zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

Het standpunt van de verwerende partij mist bijgevolg grondslag: het proces-verbaal van 19 januari 1978 is niet tijdig en kan dus niet gelden als 'tegenbewijs' in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO.

De verzoekende partijen betwisten tevens de stelling dat een materiële vergissing werd gemaakt door het vermelden van een foutief kadastrummer. Het 'transponeren' van een proces-verbaal op een ander perceel, zogenaamd omwille van een materiële vergissing, betreft volgens hen een onzorgvuldig handelen. Een proces-verbaal wordt geacht juist te zijn tot tegenbewijs wordt geleverd. De verwerende partij brengt hierover geen bewijs of dragende argumenten bij.

De verzoekende partijen benadrukken dat het kadastraal plan van 1971 een afdoende bewijs is van oprichting van de gebouwen. Het bewijs mag immers worden geleverd met alle middelen van recht. Bij de beoordeling van de bijgebrachte bewijzen – *in casu* het kadastraal plan uit 1971 – komt het aan de verwerende partij toe om het tegenbewijs te leveren waarom zij er van uit zou gaan dat de huidige constructie niet dezelfde zou zijn als de ‘vermoed vergund geachte constructie’ zoals ingetekend op het kadasterplan. Uit de vergelijking van het huidige kadasterplan met het kadasterplan uit 1971 volgt dat de toestand niet gewijzigd is. De verwerende partij heeft dit argument overigens niet opgeworpen in de bestreden beslissing, zodat zij dit argument hier niet *post factum* zou kunnen aanwenden als een weigeringsgrond.

4.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij nog dat het vaststaat dat een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in 1966. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan logischerwijze onmogelijk dienen als bewijs voor oprichting. Zoals reeds uiteengezet in de antwoordnota, geldt dit eveneens voor het kadasterplan van 1971. Op basis van betreffende tekening, kan immers niet worden afgeleid of de gebouwen effectief werden opgericht dan wel enkel de bouwplannen werden aangeduid, of dit de identieke bebouwing is die nadien aanwezig is op het perceel en evenmin of de bebouwing op dat ogenblik effectief voltooid was.

Volgens de verwerende partij is het arrest waar verzoekende partijen naar verwijzen in hun wederantwoordnota niet dienstig. In de feiten die aan betreffend arrest ten grondslag lagen, is duidelijk dat veel meer bewijsmiddelen werden gevoegd om het vermoeden van vergunning aan te tonen. In voorliggend dossier beperkten de verzoekende partijen zich tot een uittreksel van een kadastraal plan. Zoals reeds gemeld, kan op basis hiervan de oprichting en identieke bebouwing niet worden aangetoond.

Wat betreft de vermeend afdoende bewijswaarde van de kadastrale schets, benadrukt de verwerende partij dat de bijgebrachte stukken steeds op hun bewijswaarde beoordeeld moeten worden. *In casu* was het geheel onmogelijk om op basis van een schets na te gaan of er bebouwing aanwezig was, laat staan of dit identiek was aan de aanwezige bebouwing. De verwerende partij heeft dan ook geoordeeld dat dit niet als afdoende bewijs kan worden aangenomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van een woning gelegen te Terlakenweg 12, kadastraal gekend onder sectie D, nummer 376Y8, waarvoor met voorliggende aanvraag een verzoek tot opname in het vergunningenregister wordt gedaan op grond van een vermoeden van vergunning.

Met de bestreden beslissing weigert de verwerende partij het woonhuis met bergplaats en afzonderlijke autobergplaats van de verzoekende partijen als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.

De verzoekende partijen roepen de schending in van onder meer de artikelen 4.2.14, §2, 5.1.2, §2 en 5.1.3, §2 VCRO.

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 voor 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 5.1.2, §2 VCRO bepaalt het volgende:

“§2. Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van deze codex.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het vergunningenregister. Zij kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 geoperationaliseerd wordt indien de gemeente zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.”

Artikel 5.1.3, §2 VCRO bepaalt:

“§ 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. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als “vergund geacht”.

De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als “vergund geacht”.

De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, 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. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies

waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.”

Uit deze laatste 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 en als dusdanig opgenomen wordt in het vergunningenregister. 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 dient met andere woorden te 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 bestreden beslissing moet, teneinde te voldoen aan de formele motiveringsplicht, de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet afdoende zijn teneinde de belanghebbende in staat te stellen om met kennis van zaken te oordelen of het zin heeft zich in rechte tegen deze beslissing te verweren. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de motivering in de bestreden beslissing.

3.

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in werking getreden op 13 oktober 1976.

Om beroep te kunnen doen op het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals geformuleerd in artikel 4.2.14, §2 VCRO, dient dus te worden aangetoond dat de constructies die voorwerp zijn van de voorliggende aanvraag gebouwd zijn tussen 22 april 1962 en 13 oktober 1976, en dat het vergund karakter niet is tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het bouwen van de constructies.

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat op 8 december 1966 voor perceelnummer 376/L8 twee vergunningen werden afgeleverd voor het oprichten van telkens een 'premiewoning', enerzijds op naam van mevrouw Bertha VAN BRANDT, anderzijds op naam van de heer Jan VANDENVELDE. De woningen betreffen een dubbelwoning, waarvan de plannen in het administratief dossier zijn gevoegd.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de voorliggende aanvraag tot opname in het vergunningenregister vergezeld is van een argumentatie en overtuigingsstukken waaruit moet blijken dat de betrokken constructies aan de Terlakenweg 12 bestonden in 1971 en dus geacht moeten worden vergund te zijn overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO. De verzoekende partijen verwijzen naar een kadastrale schets waaruit zou blijken dat de betreffende bouwwerken op het perceel te Terlakenweg 12 ten laatste in 1971 werden uitgevoerd.

De verzoekende partijen stellen tevens dat het proces-verbaal van 19 januari 1978 geen betrekking zou hebben op de constructies op het perceel van de aanvraag met kadastraal nummer 376Y8, gelegen te Terlakenweg 12, maar wel op het perceel met kadastraal nummer 376L8/deel, gelegen te Terlakenweg 12A. Ten aanzien van de constructies op het perceel van de aanvraag zou volgens hen nooit een proces-verbaal zijn opgemaakt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vooreerst dat de oprichting van de woningen vergund in 1966 enige tijd in beslag heeft genomen en verwijst hiertoe naar de eerste inschrijvingen in het bevolkingsregister, met name op 22 februari 1974 voor Terlakenweg huisnummer 12, op 12 mei 1978 voor Terlakenweg huisnummer 12A, en op 5 november 1975 voor Terlakenweg huisnummer 14. Vervolgens oordeelt zij dat het door de verzoekende partijen bijgebrachte proces-verbaal van 19 januari 1978, opgesteld om 15.00 uur voor bouwwerken uitgevoerd op het perceel sectie D, nummer 376L8/deel op naam van Jan VANDENVELDE en de bijhorende vordering, inderdaad geen betrekking heeft op de woning te Terlakenweg 12, kadastraal gekend als sectie D, nummer 376/Y/8 maar wel op de huisnummers 12A en 14, kadastraal gekend als sectie D, nummers 376/G/9 en 376/H/9.

De verwerende partij wijst er evenwel op dat in het vergunningenregister van de gemeente nog een bouwovertreding gekend is waarvoor een proces-verbaal werd opgemaakt, eveneens op 19 januari 1978, ditmaal om 14.30 uur en op naam van Bertha VAN BRANDT. Op grond van dit proces-verbaal en de hierin omschreven bouwwerken weigert de verwerende partij de aangevraagde constructies in het vergunningenregister op te nemen. De motivering is als volgt:

“ ...
Overwegende dat het tweede proces-verbaal met vordering volledig overeenstemt met de inplanting en oprichting van constructies op het perceel gelegen te Nijlen (Kessel), Terlakenweg 12, kadastraal gekend sectie D nr. 376/Y/8;
...”

4.

De verzoekende partijen menen in hun verzoekschrift dat het hier aangehaalde weigeringsmotief geen geldig tegenbewijs betreft in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Evenwel moet vastgesteld worden dat voor zover de verwerende partij wel degelijk steunt op het bestaan van een proces-verbaal, met name deze van 19 januari 1978 opgesteld om 14.30 uur, als tegenbewijs voor het weerlegbaar vermoeden van vergunning, de verzoekende partijen in deze grief niet kunnen gevolgd worden.

Waar de verzoekende partijen daarnaast stellen dat de processen-verbaal geen betrekking hebben op het perceel van de aanvraag, met name het kadastraal perceel met nummer 376Y8, maar op de perceelnummers 376L8/deel en 376c8/deel, moet, gelet op hetgeen hierna volgt, met de verwerende partij aangenomen worden dat de vermelding 376c8/deel in het proces-verbaal van 14.30 uur enkel het gevolg kan zijn van een materiële vergissing.

Uit de plannen in het administratief dossier betreffende de bouwvergunningen verleend in 1966 blijkt dat het gaat om de oprichting van een tweewoonst op het perceel nummer 376/L8, vervat in twee aanvragen, met als referte 32/1966 en 33/1966, respectievelijk van mevrouw Bertha VAN BRANDT en de heer Jan VANDENVELDE. In de twee processen-verbaal van 19 januari 1978, wordt naar een strijdigheid met deze bouwvergunning van 1966 verwezen voor wat betreft de woning van mevrouw Bertha VAN BRANDT op het perceel nummer “376c8/deel” en de woning van de heer Jan VANDENVELDE op het perceel “376L8/deel”. Evenwel vermeldt de vordering horende bij het proces-verbaal ten aanzien van mevrouw Bertha VAN BRANDT als perceelnummer “376L8/deel”. Ook gelet op de door de verwerende partij in haar antwoordnota aangehaalde omstandigheid dat de beide processen-verbaal door dezelfde opzichter werden opgesteld met een half uur verschil, kan aangenomen worden dat de twee woningen terzake de naast elkaar liggende percelen betreft waarvan sprake in de bouwvergunningen van 1966 en hierin gezamenlijk

aangeduid als perceelnummer 376/L8. Bijgevolg kan aangenomen worden dat het proces-verbaal opgesteld om 14.30 uur op naam van mevrouw Bertha VAN BRANDT betrekking heeft op het rechter deel van de tweewoonst van perceelnummer 376L8. Minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

Op het kadasterplan toestand 1 januari 2015 gevoegd in het administratief dossier wordt het perceel te Terlakenweg 12 aangeduid met perceelnummer "376Y8". De percelen rechts hiervan te Terlakenweg 12A en 14 worden respectievelijk aangeduid met perceelnummer "376G9" en "376H9". Bij vergelijking van het deel van de Terlakenweg op dit plan met deze op het inplantingsplan gevoegd bij de bouwvergunning van 1966 blijkt dat deze percelen qua grenzen en configuratie overeenkomen. Wat concreet het perceel 376Y8 betreft zoals weergegeven op het kadasterplan toestand 1 januari 2015 en het kadastraal plan van 1971, komen de perceelgrenzen en constructies overeen met de omschrijving in het proces-verbaal voor het zogenaamde perceel met nummer "376c8/deel".

Uit het voorgaande blijkt dan ook dat de verwerende partij redelijkerwijze kon stellen dat het proces-verbaal opgemaakt om 14.30 uur op naam van mevrouw Bertha VAN BRANDT, welke de verzoekende partijen bij hun argumentatie in de aanvraag niet hebben betrokken, volledig overeenstemt met de inplanting en oprichting van constructies op het perceel gelegen te Terlakenweg 12, kadastraal gekend sectie D nr. 376Y8, te weten het perceel van de voorliggende aanvraag.

In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen louter aan dat dit weigeringsmotief geen geldig tegenbewijs kan vormen in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO om reden van het perceelnummer, doch zij ontkennen de vastgestelde overeenstemming met de inplanting en oprichting van constructies op het perceel van de aanvraag niet, noch trachten zij het tegendeel aan te tonen. Er moet dan ook vastgesteld worden dat de verzoekende partijen geen bewijzen naar voor brengen die de stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing kunnen weerleggen, met name dat de constructies op het perceel van de aanvraag overeenstemmen met deze uit het proces-verbaal van 1978 betreffende het perceel aangeduid als nr. "376c8", en waarvan de verwerende partij in haar antwoordnota stelt dat de vermelding van een foutief perceelnummer een materiële vergissing is.

5.

De verzoekende partijen stellen tevens dat, zelfs al zou het in de bestreden beslissing aangehaalde proces-verbaal van 19 januari 1978 betrekking hebben op het perceel van de aanvraag, moet vastgesteld worden dat dit proces-verbaal is opgesteld meer dan vijf jaar na de oprichting van de woning. Zodoende is het proces-verbaal laattijdig en kan het niet gelden als tegenbewijs in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO. Zij verwijzen hiertoe naar de aanduiding van de constructies op dit perceel op de kadastrale legger van 1971, waaruit blijkt dat deze reeds meer dan zeven jaar voor het betrokken proces-verbaal van 1978 werden opgericht.

Met de verwerende partij moet evenwel vastgesteld worden dat uit het kadastraal plan van 1971 niet met zekerheid kan afgeleid worden dat de hierin weergegeven constructies toen ook effectief waren opgericht, minstens volledig opgericht op de wijze zoals weergegeven. Bovendien hebben kadasterplannen geen bindende juridische bewijswaarde maar geven zij slechts bij benadering de feitelijke toestand weer. De verzoekende partijen brengen terzake geen andere bewijzen naar voor. Het door de verzoekende partijen aangevoerde kadasterplan van 1971 waarbij de constructies op het perceel van de aanvraag zijn weergegeven is dus niet van dien aard dat de verwerende partij louter op grond hiervan kon vaststellen dat deze effectief in 1971 werden opgericht. Daar tegenover staat de eerste inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning te Terlakenweg 12 op 22

februari 1974 zoals vermeld in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen betwisten deze inschrijving in het bevolkingsregister niet.

De rechtspraak waarnaar de verzoekende partijen in hun verzoekschrift verwijzen doet niet anders oordelen. In de aangehaalde gevallen waren immers meer gegevens voorhanden op grond waarvan vermoed kon worden en geoordeeld werd dat de effectieve oprichting van de betrokken gebouwen ruim voor de opstelling van het proces-verbaal gebeurde.

De verzoekende partijen stellen, verwijzende naar rechtspraak van de Raad, dat louter op grond van de eerste inschrijving in het bevolkingsregister in 1974 niet kan worden afgeleid dat de betreffende constructies pas op dat ogenblik zouden zijn opgericht.

Zij laten evenwel zelf na andere gegevens dan de intekening van de constructies op het kadastraal plan van 1971 neer te leggen om het ogenblik van de oprichting van deze constructies te staven. De verwijzing naar de aanvullende vastgoedinformatie waarin melding wordt gemaakt van de inbreuk op de bouwvergunningen van 8 december 1966, is in dit kader niet dienstig aangezien dit gegeven niet aantoon, in weerwil van wat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota stellen, dat de constructie wellicht werd gebouwd in 1966. Waar zij nog verwijzen naar de vermelding van het bouwjaar 1971 volgens het kadaster, dient gewezen te worden op het voorgaande inzake de relatieve bewijswaarde van de kadasterplannen. De verzoekende partijen, op wie de bewijslast rust, tonen bijgevolg niet aan dat de huidige constructies opgericht werden meer dan vijf jaar voor het proces-verbaal van 19 januari 1978.

In het licht van de gegevens van het dossier waarop de verwerende partij acht kon slaan, met name enerzijds het enige bij de aanvraag gevoegde bewijsmiddel houdende een kadastraal plan van 1971, anderzijds de datum van eerste inschrijving van het bevolkingsregister op 22 februari 1974, kan van de verwerende partij in alle redelijkheid niet verwacht worden dat zij louter op basis van het kadastraal plan van 1971 dient te oordelen dat er geen sprake is van een proces-verbaal dat opgesteld werd binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie en op grond hiervan de opname in het vergunningenregister toestaan. De verwerende partij kon dan ook, gelet op het proces-verbaal van 19 januari 1978 dat vaststelt dat de constructies op dit perceel deels in strijd met de afgeleverde bouwvergunning van 8 december 1966 deels zonder vergunning werden uitgevoerd, terecht beslissen dat een geldig tegenbewijs in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO bestaat dat de opname van deze constructies als “vergund geacht” belet.

Het middel wordt verworpen.

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 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO