

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0579 van 26 augustus 2014
in de zaak 2010/0610/A/1/0567

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Björn CLOOTS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Emiel Banningstraat 21-23
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 juli 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 31 mei 2010, waarbij geweigerd wordt een bungalow als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 oktober 2011, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 7 november 2011, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 12 december 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de verwerende partij zijn, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van procespartijen 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 een voor de Raad onbekende datum dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in tot opname van een bungalow in het vergunningenregister.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 21 november 1990 wordt een proces-verbaal opgesteld voor de bouw, zonder voorafgaandelijke vergunning, van een gemetselde muur rondom de houten bungalow.

Omdat voor de bouw van de bungalow zelf evenmin een vergunning werd verleend, heeft de gemachtigde ambtenaar het herstel van de plaats in de vorige staat gevorderd “*door het slopen van het weekendverblijf*”.

De verwerende partij heeft zich daar op 30 juni 1992 bij aangesloten en vordert dan een dwangsom van 2.000 BEF per dag vertraging.

Uit het dossier blijkt dat hierover nog een procedure hangende is bij het Hof van Beroep te Antwerpen, waar de behandeling van het dossier onbepaald uitgesteld is in afwachting van het resultaat van de regularisatieaanvraag en van een eventueel planologisch initiatief.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie.

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-ervallen verkaveling.

De verwerende partij weigert op 31 mei 2010 als volgt een opname in het vergunningenregister als “vergund geacht”:

“ ...

Gelet op het VCRO, art 4.2.14;

Overwegende dat uit dit artikel blijkt dat constructies waarvoor kan worden aangetoond dat ze gebouwd werden na 22 april 1962 en voor 3 oktober 1979 (eerste inwerkingtreding van het Gewestplan Antwerpen), worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter kan worden tegengesproken door de in dit artikel toegelaten bewijsmiddelen.

Overwegende dat door de aanvrager niet kon worden aangetoond dat de constructie ... werd gebouwd voor 3/10/1979;

...

Gelet op VCRO, art. 5.1.2;

De eigenaar levert als bewijs de legger van het kadaster waaruit blijkt dat het gebouw

voor het eerst in gebruik werd genomen in 1974.

Op 9/11/1990 werd PV opgemaakt wegens het omgeven van de houten constructie met een steen.

Tijdens de gerechtelijke procedure werd aangetoond door de raadsman van de bouwheer dat de constructie een oppervlakte heeft van 43m².

Volgens de verklaring van de eigenaar blijkt de constructie nu 64m² te bedragen.

Het huidige aangeleverd bewijsmateriaal geeft geen uitsluitsel dat het gebouw dat zich nu op het perceel bevindt effectief werd gebouwd voor 1977.

Uit de huidige gegevens kan enkel besloten worden dat het vroegere gebouw werd afgebroken en een nieuw (groter) gebouw werd opgericht of dat het vroegere gebouw werd verbouwd en uitgebreid.

...

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 met een aangetekende brief van 8 juni 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 5 juli 2010.

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 registratiebeslissing, zodat zij, overeenkomstig artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 1° VCRO, het rechtens vereist belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging: ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In haar enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.2.14 VCRO:

“ ...

5. Het gebouw waarvoor verzoekende partij een aanvraag tot opname in het vergunningenregister van de gemeente Schilde heeft ingediend, werd voor het eerst in gebruik genomen in 1974. Dit blijkt uitdrukkelijk uit de gegevens verstrekt door de administratie van het kadaster (stuk 3 verzoekende partij) en wordt eveneens door de verwerende partij erkend in de motivering van de bestreden beslissing.

Aangezien het gebouw van verzoekende partij aldus werd gebouwd vóór de inwerkingtreding van het Gewestplan Antwerpen, moest het krachtens artikel 4.2.14, §2

van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden opgenomen in het vergunningenregister.

6. Door de verwerende partij werd de opname in het vergunningenregister desalniettemin geweigerd. Hiertoe argumenteert verwerende partij dat uit een verklaring van verzoekende partij zou blijken dat “de constructie nu 64 m² bedraagt”, terwijl in het kader van een gerechtelijke procedure naar aanleiding van een proces-verbaal uit 1990 door verzoekende partij werd voorgehouden “dat de constructie een oppervlakte van 43 m² heeft”. Op basis van deze vaststelling concludeert verwerende partij “dat het vroegere gebouw werd afgebroken en een nieuw (groter) gebouw werd opgericht of dat het vroegere gebouw werd verbouwd en uitgebreid”.

Deze motivering mist feitelijke grondslag en berust op een fundamentele verwarring omtrent voorliggend dossier.

Van bij de eerste ingebruikname in 1974 bedroeg de oppervlakte van het gebouw van verzoekende partij 64m². Dit blijkt ontegensprekelijk uit het uittreksel uit de kadastrale legger (stuk 3 verzoekende partij), dat vermeldt dat het gebouw een oppervlakte heeft van “ca 67m²”. Het is derhalve geenszins zo dat het gebouw initieel slechts een oppervlakte van 43m² had.

De oppervlakte van 43m² waarvan sprake in de gerechtelijke procedure naar aanleiding van het proces-verbaal uit 1990, betrof niet de grondoppervlakte van het kwestieuze gebouw, doch de oppervlakte van de stenen muur die door verzoekende partij werd gebouwd rond de houten buitenmuren van zijn woonkamer. Het proces-verbaal van 9 november 1990 werd inderdaad opgemaakt wegens het omgeven van de houten constructie met steen. Het is de oppervlakte van deze stenen muur die 43m² bedraagt (stuk 4 verzoekende partij).

7. Verwerende partij is er derhalve volkomen ten onrechte van uitgegaan dat het gebouw waarvan door verzoekende partij de opname in het vergunningenregister werd gevraagd, na de inwerkingtreding van het Gewestplan Antwerpen werd afgebroken en vervangen door een groter gebouw of werd uitgebreid.
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij vraagt dat een, in een volgens het geldend gewestplan in gebied voor verblijfsrecreatie gelegen, bungalow, die volgens haar dateert van 1974, krachtens artikel 4.2.14 VCRO als “vergund geacht” in het vergunningenregister opgenomen wordt.

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

tegensproken 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.

et 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.”

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing als volgt dat de huidige constructie een nieuw gebouw is, omdat de oppervlakte ervan (64m²) niet overeenstemt met de oppervlakte van de oorspronkelijke constructie (43m²):

“ ...

Tijdens de gerechtelijke procedure werd aangetoond door de raadsman van de bouwheer dat de constructie een oppervlakte heeft van 43m².

Volgens de verklaring van de eigenaar blijkt de constructie nu 64m² te bedragen.

Het huidig aangeleverd bewijsmateriaal geeft geen uitsluitsel dat het gebouw dat zich nu op het perceel bevindt effectief werd gebouwd voor 1977.

Uit de huidige gegevens kan enkel besloten worden dat het vroegere gebouw werd afgebroken en een nieuw (groter) gebouw werd opgericht of dat het vroegere gebouw werd verbouwd en uitgebreid.

...”

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij in haar conclusie, neergelegd ter zitting van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 26 april 1993, onder meer stelt:

“ ...

Aangezien daar waar de bungalow van concluant de oppervlakte van 60m² niet overtreft er aanleiding bestaat om regularisatie toe te staan;

...

Aangezien daarenboven uit de zienswijze van de bevoegde diensten blijkt dat toelating voor een bungalow van minder dan 60m² oppervlakte (in casu 42m²) kan worden bekomen mits een Bijzonder Plan van Aanleg wordt opgesteld en aanvaard;

...”

De verzoekende partij stelt in deze conclusie dus dat “de bungalow [en niet ‘de stenen muur die door verzoekende partij werd gebouwd rond de houten buitenmuren van zijn woonkamer’, cfr.

infra] *minder dan 60m² oppervlakte (in casu 42m²)*” heeft, maar in haar beroepsverzoekschrift bij de Raad dat de constructie *“van bij de eerste ingebruikname in 1974 (een) oppervlakte (heeft) van ... 64m²”*.

Het standpunt van de verwerende partij dat *“uit de huidige gegevens ... enkel besloten (kan) worden dat het vroegere [kleinere]gebouw werd afgebroken en een nieuw (groter) gebouw werd opgericht of dat het vroegere gebouw werd verbouwd en uitgebreid”*, is dan ook niet kennelijk onredelijk.

4.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de kadastrale legger dat de bungalow reeds van in 1974 een oppervlakte heeft van 64m².

De Raad kan uit de kadastrale legger echter niet afleiden dat de constructie steeds een oppervlakte had van 64m².

De verzoekende partij voert tevens aan dat de bestreden beslissing berust op een feitelijke vergissing en de oppervlakte van 43m² alleen betrekking heeft op *“de stenen muur die door verzoekende partij werd gebouwd rond de houten buitenmuren van zijn woonkamer. Het proces-verbaal van 9 november 1990 werd inderdaad opgemaakt wegens het omgeven van de houten constructie met steen. Het is de oppervlakte van deze stenen muur die 43m² bedraagt (stuk 4 verzoekende partij).”*

Op 21 november 1990 wordt inderdaad een proces-verbaal opgesteld voor de bouw, zonder voorafgaandelijke vergunning, van een gemetselde muur rondom de houten bungalow of *“de houten constructie”*.

Uit niets blijkt dat *“de stenen muur ... door verzoekende partij werd gebouwd rond de houten buitenmuren van zijn woonkamer (of dat) het proces-verbaal van 9 november 1990 ... wegens het omgeven van de houten constructie”* betrekking heeft op een woonkamer in plaats van op de bungalow.

De verzoekende partij, op wie de bewijslast rust, toont dus helemaal niet aan dat de huidige constructie dezelfde is als de oorspronkelijk in 1974 gebouwde constructie.

De verwerende partij kan dan ook terecht beslissen dat de door de verzoekende partij bijgebrachte gegevens en/of documenten geen uitsluitel geven over het effectieve bouwjaar van de bungalow en bijgevolg de opname in het vergunningenregister weigeren omdat niet *“door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond”* dat de bungalow gebouwd werd op een ogenblik dat toelaat artikel 4.2.14 VCRO toe te passen en het gebouw als *“geacht te zijn vergund”* te beschouwen.

Het enig middel is dan ook 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 26 augustus 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