

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0464 van 12 november 2012
in de zaak 1112/0102/A/1/0079

In zake: de heer **Frans COECK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 september 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 22 augustus 2011, waarbij geweigerd wordt een bungalow, die gebruikt wordt als weekendhuisje, op te nemen in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht”.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 februari 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. FEITEN

Op 18 oktober 2010 wordt een aanvraag van de verzoekende partij tot opname van dezelfde bungalow in het vergunningenregister geweigerd door de verwerende partij.

Op 23 maart 2011 dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor “*de opname in het vergunningsregister van een weekendverblijf*”.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Sint-Niklaas - Lokeren’, gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel behoort wel tot de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling [REDACTED] van 3 juli 1984.

De verwerende partij weigert op 22 augustus 2011 als volgt de opname in het vergunningenregister:

“ ...

Overwegende dat volgens artikel 4.2.14 §1 en 4.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van deze codex ten allen tijde geacht vergund te zijn;

Overwegende dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel 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 mits 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 terrein gelegen is langsheen de private weg [REDACTED];

Overwegende dat het goed niet is omsloten door een geklasseerde waterloop;

Gelet op de akte verleden bij notaris Richard Celis waaruit blijkt dat de heer en mevrouw [REDACTED] sedert 7 augustus 1981 eigenaar zijn van twee percelen bosgrond met eropstaande bungalow;

Gelet op de bijgevoegde akte verleden bij notaris Theo Dom d.d. 6 januari 1977 waaruit blijkt dat enkel twee percelen bosgrond werden aangekocht van de heer en mevrouw [REDACTED];

Overwegende dat echter niet kan gepreciseerd worden wanneer de constructie tussen 6 januari 1977 en 7 augustus 1981 daadwerkelijk is opgericht;

Overwegende dat uit de kadastrale fiche kan vastgesteld worden dat de constructie in het jaar 1981 voor het eerst in gebruik werd genomen;

Overwegende dat uit de verklaring van het kadaster opgemaakt op 7 oktober 2010 blijkt dat de vorige eigenaars de heer en mevrouw ■■■■, volgens beschrijving in de akte verleden bij notaris Theo Dom d.d. 6 januari 1977, enkel bosgrond hebben aangekocht; dat volgens het kadaster de bungalow werd opgericht in het jaar 1981;

Overwegende dat de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in zitting van 26 november 2009 de toekomstvisie goedkeurde voor de weekendverblijven op het grondgebied van onze gemeente;

Overwegende dat er 4 typebestemmingen aangegeven worden, met name, wonen, recreatief verblijf, de open ruimte (bos of natuur) en specifieke zones voor camping of bungalowpark;

Overwegende dat het goed is gelegen binnen het ■■■■ en cluster ■■■■ van deze visie; deze visie heeft al directe uitwerking bij de handhaving en kan eveneens gebruikt worden in het kader van de vergunningverlening;

Overwegende dat deze cluster in de kern gelegen is van het boscomplex (situatie B); dat de bestaande zones voor verblijfsrecreatie worden herbestemd naar een open ruimte bestemming (bosgebied);

Overwegende dat de bestaande hoofdzakelijk vergunde verblijven in stand kunnen gehouden worden; uitbreiding, verbouwen of herbouw kan niet toegestaan worden;

Overwegende dat er voor desbetreffend goed geen officiële bouwovertreedingen zijn gekend;

...

BESLUIT met eenparigheid van stemmen (6);

Artikel 1

Gelet op hetgeen voorafgaat, ingevolge artikel 4.2.14 §1 en 4.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het weekendverblijf gelegen in het ■■■■ – kadastraal gekend onder ■■■■ niet op te nemen in het vergunningenregister.

...

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 op 1 september 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekend schrijven van 29 september 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt over zakelijke rechten ten aanzien van de constructie die het voorwerp uitmaakt van de registratiebeslissing. Zij beschikt dus krachtens artikel 4.8.16 §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

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikelen 4.2.14, § 2 en 5.1.2, § 2 en 5.1.3, § 2 VCRO en van artikel 2 en 3 van de (formele motiverings)wet van 29 juli 1991, alsook van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij krachtens artikel 5.1.3, §2 VCRO een actieve onderzoeksplicht heeft om te onderzoeken of de constructie als vergund geacht kan worden opgenomen in het vergunningenregister.

Verder moet de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk en afdoende de grondslagen van haar beslissing vermelden.

De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing moet blijken dat alle aangevoerde argumenten zijn onderzocht en dat het duidelijk moet zijn waarom deze argumenten al dan niet bij de beoordeling zijn betrokken.

De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de door haar aangevoerde bewijsmiddelen, minstens dat de bestreden beslissing niet voldoende uitdrukkelijk gemotiveerd is, zodat de verwerende partij onzorgvuldig gehandeld heeft.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

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”.

...

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 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.

...”

Om te kunnen genieten van het, weliswaar weerlegbaar, vermoeden van vergunning, vereist artikel 5.1.3, §2 VCRO dat de belanghebbende aantoont, en dit door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel, dat de bestaande constructie werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, waarin de percelen gelegen zijn.

Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen in het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978 en in werking getreden op 22 november 1978.

De volgens de aanvraag krachtens artikel 5.1.3, §2 VCRO in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ op te nemen woning moet dus tussen 22 april 1962 en 22 november 1978 gebouwd zijn om beroep te kunnen doen op het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals geformuleerd in artikel 4.2.14, §2 VCRO.

Volgens de verzoekende partij moet de bungalow in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ opgenomen worden omdat de bungalow in 1977 gebouwd is, dit is tussen 22 april 1962 en 22 november 1978. Zij verwijst hiervoor naar haar notariële aankoopakte van 7 augustus 1981 en een tweede notariële aankoopakte van 6 januari 1977, evenals naar twee getuigenissen, waaronder één van de heer [REDACTED], die de bungalow verkocht heeft aan de verzoekende partij.

Uit de notariële aankoopakte van 7 augustus 1981 blijkt echter alleen dat de verzoekende partij eigenaar is van twee percelen bosgrond met daarop een bungalow.

De notariële akte van 6 januari 1977 heeft betrekking op de verkoop van 2 percelen bosgrond aan voormelde heer [REDACTED].

Geen van beide notariële akten bevatten echter concrete gegevens waaruit kan worden afgeleid dat de bungalow in 1977 werd gebouwd.

Artikel 5.1.3, §2, derde lid VCRO bepaalt overigens ook:

“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”.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar een uittreksel van de kadastrale legger van 7 oktober 2010 waaruit blijkt dat de bungalow pas in 1981 werd gebouwd en daarom dus niet als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister kan worden opgenomen.

Dit is een geldig tegenbewijs dat geldt als motivering voor de weigering tot opname als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister.

De bestreden beslissing is dan ook afdoende gemotiveerd en schendt helemaal niet de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, noch de materiële motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS