

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0177 van 24 maart 2015
in de zaak 1011/0834/A/8/0783

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3850 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 mei 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 4 mei 2011, waarbij geweigerd wordt om een chalet op te nemen in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 7 januari 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Bram VAN GEEL die loco advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 6 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in om haar chalet als vergund geacht op te nemen in het gemeentelijk vergunningenregister.

De verzoekende partij geeft daarbij aan dat het chalet als vakantieverblijf werd gebouwd in 1977 vooraleer het gewestplan Herentals-Mol van toepassing was.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol' 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, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De verwerende partij beslist op 4 mei 2011 de registratiebeslissing te weigeren op grond van volgende motivering:

“ ...

Overwegende dat op de gemeentelijke overheid ter zake een actieve onderzoeksplicht rust.

Het vergunningsregister vermeldt de datum van opname van de constructie als “vergund geacht”.

Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister.

Overwegende dat deze regeling betreffende het tegenbewijs niet geldt voor constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied;

Gelet op artikel 1.1.2. 10° van de VCRO, waarin de ruimtelijk kwetsbare gebieden gedefinieerd worden;

Overwegende dat het gebouw gelegen is in gebied voor verblijfsrecreatie, dat dit geen kwetsbaar gebied is;

Overwegende dat de heer ██████ volgende bewijzen heeft bijgebracht :

- inlichtingenformulier vastgoedinfo d.d. 01/06/2010 (bijlage 2)*

- afschrift kadastrale schetsen d.d. 05/07/2010 (bijlage 3)
- scan originele bouwplannen (bijlage 4)

Overwegende dat de gemeente over volgende gegevens beschikt :

- Uitprint kadastrale gegevens toestand 01/01/2010 (bijlage 5)
- Foto's plaatsbezoek d.d. 19/10/2010 (bijlage 6)

Volgens gegevens vermeld op de kadastrale legger 01.01.2010 is de constructie opgericht in 1977;

Overwegende dat de bewijsmiddelen zijn aangetast door uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden, gezien op de foto's vast te stellen is dat er een schoorsteen werd aangebouwd aan de oorspronkelijke constructie;

Overwegende dat op de bouwplannen van bijlage 4 duidelijk te zien is dat geen schoorsteen aanwezig was bij de oorspronkelijke constructie;

Overwegende dat 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.

BESLUIT :

ART. 1 : Het college van burgemeester en schepenen weigert de opname als "vergund geacht" voor het gebouw gelegen ■■■■■, gezien het bewijs niet sluitend is;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de gemeente ■■■■■ aanwijst als verwerende partij. De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt zelf de verwerende partij aan, indien nodig. De verwerende partij is het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ als auteur van de bestreden beslissing en niet de gemeente ■■■■■.

"De gemeente, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen", dient dan ook begrepen te worden als het college van burgemeester en schepenen, optredend als auteur van de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.1.1, 4.2.14, §2 en 5.1.3, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de rechtens en feite vereiste grondslag en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partij zet haar standpunt als volgt uiteen:

“ ...

* Uit het dossier (stukken 5, 6 en 7) dat naar aanleiding van de aanvraag tot opname in het vergunningenregister werd samengesteld, blijkt duidelijk dat het vakantieverblijf werd opgetrokken in 1977, dus vóór het van kracht worden van het Gewestplan Herentals-Mol (vastgesteld bij K.B. van 28 juli 1978, in werking getreden op 5 oktober 1978), hetgeen niet wordt weerlegd noch betwist door de bestreden beslissing.

* Het vergund karakter van het goed werd evenmin tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van het goed (stuk 7) en dit uitdrukkelijk onderzocht door de instrumenterend notaris bij de aankoop van het goed (stuk 8). Ook dit wordt niet weerlegd, noch betwist in de bestreden beslissing.

In de mate dat met andere woorden is aangetoond door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel dat het goed gebouwd werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, diende het goed in het vergunningenregister te worden opgenomen als zijnde “vergund geacht”.

Uit de stukken die bij de aanvraag werden ingediend, blijkt onomstotelijk dat het gebouw werd opgericht voor het van kracht worden van het gewestplan en daarmee dus in aanmerking komt voor opname in het vergunningenregister.

(...)

Niettemin besluit de bestreden beslissing de opname in het vergunningenregister te weigeren omwille van het feit dat op een foto d.d. 19/10/2010 een schoorsteen zichtbaar is die niet op de originele bouwplannen vermeld staat, noch op het kadasterplan van de toestand van 1 januari 2010. Daaruit besluit de bestreden beslissing dat de oorspronkelijk constructie zou zijn aangetast door onregelmatigheden, en wordt gesteld dat het bewijsmiddel is aangetast door “uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden”.

Het feit dat het goed een schoorsteen heeft die niet op het kadasterplan noch de originele bouwtekening voorkomt is niet van dien aard dat daarmee alle andere bewijsmiddelen zomaar onderuit kunnen worden gehaald om vervolgens te concluderen dat het bewijs is aangetast door “uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden”.

Dergelijke besluitvorming is kennelijk onredelijk en in strijd met de limitatief opgesomde mogelijkheden om het vermoeden van vergunning te weerleggen.

Een kadasterplan geeft slechts (bij benadering) de bestaande feitelijke toestand weer. Bovendien bevat het kadasterplan in casu een oppervlakte van een gebouw en geen volume zodat helemaal op basis van dat kadasterplan niet is af te leiden of er al dan niet een schoorsteen aanwezig was.

De foto, genomen door de gemeente [REDACTED] tijdens een niet tegensprekelijk plaatsbezoek op 19.10.2010, toont alleen maar aan dat het betreffende gebouw dan een schoorsteen heeft maar niet dat deze wederrechtelijk is aangebouwd.

De originele bouwplannen van 1977 tonen namelijk niet aan dat de schoorsteen na de inwerkingtreding van de gewestplannen is gebouwd noch dat deze later is aangebouwd.

Zelfs indien de schoorsteen later zou zijn aangebouwd dan noch is dat geen bewijs van “uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden”.

Het volume en oppervlakte van de betreffende schoorsteen is nl van dien aard dat er nog steeds sprake is van in ieder geval een hoofdzakelijk vergund geacht gebouw conform artikel 4.1.1. VCRO.

(...)

Door een schoorsteen van hooguit 2 m³ (zie stuk 10) kan niet worden gesteld dat een constructie van grofweg (6 x 6 x 3 m = 108 m³ (stuk 5 en stuk 10) aangetast zou zijn door onregelmatigheden die een weigering tot opname in het vergunningenregister zouden weerhouden.

Uit het voorgaande kan men alleen maar concluderen dat er geen enkel tegenbewijs voorhanden is of bekend is, hetgeen op zich afdoende is als motivering voor een opname als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

** Bovendien getuigt de bestreden beslissing van onzorgvuldigheid.*

Krachtens 5.1.3.§2 VCRO rust op de gemeentelijke overheid immers een “actieve onderzoeksplicht”. Men mag dan ook verwachten dat een gemeente die op een zorgvuldige wijze uitvoering geeft aan haar actieve onderzoeksplicht op zijn minst zou moeten onderzoeken waarom de schoorsteen niet staat ingetekend op de originele bouwplannen of wanneer deze zou zijn geplaatst. Zij had op het minst verzoekende partij kunnen vragen nadere uitleg te verschaffen of vorige eigenaars kunnen contacteren.

Derhalve dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

** Nu er geen enkel tegenbewijs voor handen is, beschikt de gemeentelijke overheid niet over een discretionaire bevoegdheid om de opname in het vergunningenregister als “vergund geacht” te weigeren.*

Derhalve verzoeken verzoekers op basis van de overtuigende bewijsstukken aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, naast de vernietiging van de bestreden beslissing, het college van burgemeester en schepenen te verplichten, en dit binnen een termijn van 30 dagen na de betekening van het arrest van Uw Raad, een besluit te nemen tot opname van het onroerend goed als vergund geacht in het vergunningenregister van de gemeente Balen, minstens te zeggen voor recht dat het motief dat de constructies niet kunnen genieten van het vermoeden van vergunning niet meer bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing kunnen worden betrokken.

** De verzoeker wenst nog op te merken dat de beslissing van het schepencollege gezien dient te worden in de context van een reeds enkele jaren durende strijd aangaande andere onroerende goederen te [REDACTED] (waaronder onder andere een ander weekendverblijf.*

Al deze zaken hebben betrekking op de VCRO. In al deze zaken is de vergunning in eerste instantie door de gemeente geweigerd (stukken 11, 12 en 13) en vervolgens na beroep door de verzoeker, toegekend door de betreffende beroepsinstanties (stukken 14, 15 en 16).

Verder is er voor het betreffende weekendverblijf nog een rechtszaak aanhangig mbt de aansluiting op het waterleiding en elektriciteitsnet (stuk 17).

Daarnaast heeft verzoeker diverse keren via de beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur de inzage in bestuursdocumenten van de gemeente moeten vorderen om inzage te krijgen in diverse dossiers.

Er lijkt in deze zaak dus eerder sprake van machtsafwending en het traineren en misbruiken van de rechtsgang door de gemeente.

De verzoeker heeft immers weinig keus dan zich tot uw Raad te wenden waarbij de gemeente weet heeft dat zo wederom tijd gerekt kan worden.

In een tweetal andere dossiers vraagt de verzoeker reeds meer dan 5 jaar om opname in het vergunningenregister en weigert de gemeente actie te ondernemen zelfs na aanmaning door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 18).

*Dit gaat uiteraard in tegen elke vorm van behoorlijk bestuur.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Ter zake worden volgende bewijsmiddelen bijgebracht :

- een kadasterplan van 1977*
- plannen waarvan wordt voorgehouden dat dit de originele bouwplannen zijn*

Met enige goede wil kan worden aangenomen dat er in 1977 een constructie werd gezet op het bewuste perceel.

De bijgebrachte plannen zijn een met de hand getekende schets, waarop eveneens met de hand '■■■■' is geschreven. er is geen enkele aanduiding van wie deze plannen zou hebben getekend of wanneer dit gebeurd zou zijn. Bovendien verschillen deze plannen van de bestaande toestand, nu er zich thans een gemetste schouw bevindt tegen de chalet.

Er wordt dan ook geen enkel begin van bewijs bijgebracht dat de huidige chalet er al zou staan van voor de inwerkingtreding van het gewestplan, vandaar dat de gemeente gerechtigd was om de opname in het vergunningsregister als 'vergund geacht' te weigeren.

Overeenkomstig art. 5.1.3 § 1 lid 3 V.C.R.O. geldt de vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk opgegeven onregelmatigheden als motivering voor de weigering tot opname als “vergund geacht”.

In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld :

‘Overwegende dat de bewijsmiddelen zijn aangetast door uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden, gezien op de foto's vast te stellen is dat er een schoorsteen werd aangebouwd aan de oorspronkelijke constructie;

Overwegende dat op de bouwplannen van bijlage 4 duidelijk te zien is dat geen schoorsteen aanwezig was bij de oorspronkelijke constructie;

Overwegende dat 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 motivering voldoet dan ook aan hetgeen uitdrukkelijk is voorgeschreven in art. 5.1.3 § 1 lid 3 V.C.R.O.. Er kan dan ook geen sprake zijn van schending van art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Verzoekende partij vordert dat Uw Raad de gemeente zou veroordelen om binnen de 30 dagen na de betekening van de tussen te komen beslissing, de constructie op te nemen als vergund geacht in het vergunningenregister. Dit kan uiteraard niet overeenkomstig art. 4.8.3 V.C.R.O.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog wat volgt:

“ ...

1. Het betreft een “vergund geacht” chalet

** De overtuigingsstukken gevoegd bij het verzoekschrift tonen zonder meer aan dat de betreffende chalet in 1977 is opgericht (zie o.m. stuk 5, 6 en 7). Dit wordt ook in het besluit van de gemeente niet tegengesproken, noch weerlegd (zie stuk 1).*

De antwoordnota van de gemeente lijkt nu betreffende stukken in twijfel te trekken. Echter enerzijds trekt de gemeente de originele bouwplannen in twijfel en anderzijds stoelt ze haar besluit op dezelfde bouwplannen waarbij ze stelt dat de schoorteen op deze plannen ontbreekt.

Hieruit blijkt wederom dat de gemeente geen enkele serieuze poging heeft ondernomen om het verzoek tot opname in het vergunningenregister te onderzoeken en haar besluit afdoende te motiveren. De gemeente onderneemt in haar antwoordnota geen enkele poging om de argumenten en feiten die in het verzoekschrift zijn opgenomen, daadwerkelijk te weerleggen. Desalniettemin stelt de gemeente in haar besluit d.d. 4 mei 2011 dat er op haar een actieve onderzoeksplicht rust (stuk 1)

** Met betrekking tot de bouwplannen wil verzoeker benadrukken dat de buitenmaten op de bouwplannen overeen komen met deze van de kadastrale schets uit 1977. Dit feit is ontegenzegglijk en gekend bij de gemeente (stuk 9). De gemeente had dit zelf kunnen vaststellen indien zij serieus onderzoek had verricht, quod non.*

Eveneens had de gemeente bij twijfel over de echtheid van de stukken verdere navraag kunnen doen bij verzoeker en in een daadwerkelijk onderzoek kunnen vaststellen dat ook de binnenmaten overeen komen met de bouwtekening. Bovendien stelt de gemeente zelf in het gemeentelijk inlichtingenblad dat het gebouw van 1977 dateert. (stuk 7)

** In haar antwoordnota beweert de gemeente bovendien in de uiteenzetting van de feiten dat het niet duidelijk zou zijn of het betreffende chalet hetzelfde gebouw betreft als hetgeen dat in 1977 werd geplaatst. Daarnaast stelt de gemeente in haar antwoordnota hetgeen volgt :*

“Omdat verwerende partij, op basis van de stukken waarover zij beschikt ervan uitgaat dat de thans bestaande constructie niet overeenkomt met hetgeen gebouwd werd in 1977, heeft zij bij beslissing van 4 mei 2011 de opname in het vergunningenregister als vergund geacht, geweigerd” (zie antwoordnota, pag. 2)

Verzoeker wijst er allereerst op dat de twijfel omtrent het jaar van oprichting van het betreffende chalet nooit als weigeringsmotief werd aangehaald in de weigering tot opname in het vergunningenregister en slechts nu – zonder enig bewijs of begin van bewijs daarvan te leveren – wordt aangehaald in het kader van de antwoordnota.

In haar weigeringsbeslissing beperkt verwerende partij zich er immers toe te stellen :

Volgens gegevens vermeld op de kadastrale legger 01.01.2010 is de constructie opgericht in 1977;

Overwegende dat de bewijsmiddelen zijn aangetast door uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden. Gezien op de foto's vast te stellen is dat er een schoorsteen werd aangebouwd aan de oorspronkelijke constructie;

Overwegende dat op de bouwplannen van bijlage 4 duidelijk te zien is dat geen schoorsteen aanwezig was bij de oorspronkelijke constructie;

Er wordt met andere woorden in de weigeringsbeslissing met geen woord gerept over de twijfel omtrent de echtheid van de stukken of enige twijfel omtrent het bouwjaar van de constructie. Teneinde de wettigheid van de weigeringsbeslissing te beoordelen kan er slechts rekening worden gehouden met motieven die in de bestreden beslissing zelf werden aangehaald. Eventuele latere motieven aangehaald in het kader van de procedure voor uw Raad zijn hoe dan ook niet dienend.

Bovendien is de bewering van verwerende partij foutief, niet bewezen en in tegenspraak met de stukken die verzoeker aanbrengt. Het chalet dateert ontegensprekelijk van 1977, en dus van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals – Mol.

Deze stelling werd daarenboven op 04.07.2011 nog onderschreven door de minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand die toelating geeft tot het gebruik van het openbaar domein ten behoeve van aansluiting van het chalet op het water en elektriciteitsnet (stuk 20). De minister stelt in dit besluit o.a. met betrekking tot het betreffende chalet hetgeen volgt :

“dat zijn weekeindverblijf conform de Codex RO inderdaad ook niet illegaal te achten is”

...

“dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen dus reeds niet steunt op in feite juiste motieven”

Als aanvullend bewijs omtrent het bouwjaar wil verzoeker verwijzen naar een getuigenverklaring van de heer [REDACTED], zoon van een voormalige eigenaar van een tegenoverliggend chalet (stuk 21).

Hij kan zich het betreffende chalet goed herinneren op basis van de foto in het dossier van de gemeente (stuk 10). Hij verklaart dat het chalet in kwestie er wellicht al stond voor het chalet “[REDACTED]” van zijn ouders er gekomen is. Voor dit betreffende chalet “[REDACTED]” is indertijd een regularisatie vergunning aangevraagd bij de dossierslag geïnitieerd door staatssecretaris Dhoore (9 september 1974 (B.S. 13/09/1974)) (stuk 22).

De heer █████ verklaart bovendien : “De chalet in de afbeelding is bij mijn weten nooit afgebroken geweest.”

* Verzoeker wees reeds in zijn verzoekschrift op het feit dat de gemeente niet over een discretionaire bevoegdheid beschikt om de opname in het vergunningenregister als “vergund geacht” te weigeren, tenzij zij over tegenbewijs beschikt dat het vermoeden kan weerleggen.

De wet somt limitatief op hoe het tegenbewijs kan geleverd worden. Dit kan enkel door middel van proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Uit het voorgaande is in ieder geval gebleken dat dergelijk tegenbewijs niet wordt geleverd. De enkele bewering dat de bewijsmiddelen volgens de gemeente, gelet op de aanwezigheid van een schoorsteen, aangetast zijn door uitdrukkelijk aangetoonde onregelmatigheden is derhalve niet dienstig.

Het vermoeden van vergunning wordt bijgevolg niet weerlegd.

2. De bewering met betrekking tot de schoorsteen is niet relevant en doet niets af aan het “vergund geachte” karakter van het chalet

Uit de notariële acte blijkt dat verzoeker vanaf 19 juli 2010 eigenaar is van het betreffende goed (stuk 4). Een foto van 20 mei 2010 toont aan dat de schoorsteen reeds aanwezig was vóór de aankoop door verzoeker (stuk 23).

In de onderhandse akte van aankoop verklaart de verkoper uitdrukkelijk dat hij geen bouwovertradingen heeft begaan (stuk 8) :

“De verkoper verklaart geen kennis te hebben van overtredingen op de wetten inzake Stedenbouw, die zouden rusten op het bij deze verkochte goed”

Hieruit blijkt duidelijk dat de betreffende schoorsteen door de eerste eigenaar, de heer █████, gezet is.

In het verzoekschrift werd reeds uitvoerig uiteengezet dat de gemeente geen enkel bewijs levert dat de schoorsteen wederrechtelijk is opgericht wat op zich al voldoende reden is tot opname in het vergunningenregister. De juridische toestand van de schoorsteen doet bovendien niets af aan het vergund geacht karakter van het betreffende chalet aangezien de constructie op zijn minst als hoofdzakelijk vergund geacht dient te worden beschouwd.

3. Noodzakelijkheid om verwerende partij te bevelen tot opname in het vergunningenregister

Er is gebleken dat verwerende partij ook thans in het kader van deze procedure nalaat ook maar enig overtuigend argument aan te halen dat de weigering tot opname van het chalet in het vergunningenregister als zijnde een “vergund gebouw” kan verantwoorden.

Meer zelfs, de gemeente gaat zelfs in haar verweer totaal voorbij aan de aanwezige bewijsmiddelen die daadwerkelijk aantonen dat de constructie voor het gewestplan werd opgericht en laat na ook maar enigszins gemotiveerd en onderbouwd met bewijzen deze

bewijsmiddelen te weerleggen. De gemeente stelt zelfs dat verzoeker geen enkel begin van bewijs bijbrengt. Begrijpe wie kan ...

Indien de gemeente namelijk haar onderzoekstaak serieus zou nemen dan had ze bij omwonenden kunnen informeren. De bewoonster van de woning op [REDACTED] (Mevrouw [REDACTED]) woont reeds meer dan zestig jaar ter plekke.

De bewoners van [REDACTED] (Fam. [REDACTED]) wonen reeds sinds 1972 ter plekke. Deze woningen liggen nog op geen 200m van het betreffende chalet. Echter de gemeente heeft het nagelaten bij deze bewoners verdere informatie in te winnen. Ook de zoon van een voormalige eigenaar van een tegenoverliggend chalet (de heer [REDACTED]) had de gemeente met enig opzoekwerk kunnen achterhalen...

Aldus wordt nogmaals aangetoond dat de gemeente hier niet tracht de waarheid te achterhalen en het recht correct toe te passen omtrent het vermoeden van vergunning, maar dat zij hoe dan ook tracht te voorkomen dat er op haar grondgebied zou worden overgegaan tot het regulariseren en verbouwen van dergelijke chalets. Het is algemeen bekend dat de gemeente weliswaar achter een uitdoofbeleid staat (stuk 24) maar dat ze consequent elke opname van dergelijke chalets in het vergunningenregister als zijnde "vergund" tracht tegen te gaan, zonder dat zij enig tegenbewijs kan aanleveren om het vermoeden te ontkrachten. Een gelijkaardige discussie wordt trouwens gevoerd in een andere zaak die voor uw Raad aanhangig is (1011/0786/A/2/0741). Ook in die zaak weigert de gemeente onrechtmatig het vergund geacht karakter van het pand te erkennen.

De minister van Bestuurszaken heeft reeds vastgesteld dat voor het betreffende chalet de gemeente zich wederom aan haar wettelijke taken wil onttrekken (stuk 20). Niet alleen stelt de minister dat het betreffende weekendverblijf als vergund geacht beschouwd dient te worden; daarnaast stelt de minister eveneens dat de gemeente redeneert vanuit in feite niet juiste motieven.

Uit het bovenstaande blijkt dat de minister van Binnenlands Bestuur meent dat er sprake is van "een manifeste machtsoverschrijding, en zelfs machtsafwending in hoofde van het college van burgemeester en schepenen".

Het lijkt er dan ook op zoals reeds aangegeven in het verzoekschrift dat het een en ander samenhangt met de dagvaarding met betrekking tot schadevergoeding ivm het weigeren tot aansluiting op nutsvoorzieningen (verzoekschrift stuk 17).

Verder wil verzoeker opmerken dat naar aanleiding van deze zaak, in de context van andere geschillen omtrent onroerende goederen te [REDACTED], dient te worden opgemerkt dat in twee van de drie zaken (zie stuk 11 en 14, en 12 en 15) de auditeur van de Raad van State de visie van verzoeker deelt (stuk 26 en 27).

In een derde zaak (stuk 13 en 16) heeft de gemeente haar verzet blijkbaar gestaakt aangezien men niet in beroep is gegaan tegen de beslissing van de bestendige deputatie.

Opvallend is dat de gemeente in deze laatste zaak blijkbaar wel van mening is dat het vergund geachte karakter van het gebouw bewezen is op basis van het kadastrale uittreksel, gelet op het feit dat men immers niet in beroep is gegaan tegen de beslissing van de deputatie, terwijl de gemeente voordien aangaf dat er onduidelijkheden waren omtrent het vergund geachte karakter van het betreffende gebouw.

In huidige voorliggende zaak vormt het kadastrale uittreksel plots blijkbaar geen afdoende bewijs meer.

Deze ongelijke behandeling van twee gebouwen in vergelijkbare situaties is op zijn minst merkwaardig te noemen, zo niet een schending van het gelijkheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 10 en 11 van de grondwet.

Het is meer dan opmerkelijk te noemen dat in al deze zaken de hogere overheid de visie van de gemeente nooit gevolgd heeft doch telkens verzoeker in het gelijk heeft gesteld. Het betreft hier ondertussen een reeks van vijf opeenvolgende zaken.

Zoals reeds uiteengezet in het verzoekschrift dient de houding van de gemeente gezien te worden in de context van een reeds enkele jaren durende strijd aangaande andere onroerende goederen te [REDACTED] waaronder een ander weekendverblijf waarbij de gemeente het klaarblijkelijk niet kan verkroppen dat er een bouwvergunning is afgegeven. Deze stelling wordt overigens onderschreven door de afdeling Ruimte en Erfgoed (stuk 25). Uit het advies van Ruimte en Erfgoed blijkt – weliswaar in niet zoveel woorden – dat de gemeente zich niet al te netjes gedraagt en het een en ander wellicht gezien moet worden in het kader van andere vergunningen die reeds in beroep zijn afgegeven en de pertinente weigering van de gemeente [REDACTED] enkele gebouwen correct op te nemen in het vergunningenregister.

Het lijkt dan ook aangewezen om de gemeente te bevelen over te gaan tot de opname van het pand als zijnde vergund in het vergunningenregister. Gelet op de kennelijk ongegronde argumentatie die door de gemeente wordt opgebouwd in het bestreden besluit en de antwoordnota wijst niets erop dat zij naar aanleiding van een vernietiging en vervolgens in het kader van de heroverweging na vernietiging, immers anders zou besluiten.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De constructie waarop de aanvraag betrekking heeft, valt onder toepassing van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 en in werking getreden op 5 oktober 1978.

Artikel 5.1.3, §2 VCRO bepaalt het volgende:

“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”.

2.

De verzoekende partij roept de schending in van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, en het ontbreken van de feitelijk en rechtens vereiste grondslag. Uit de uiteenzetting van haar diverse onderdelen van haar enig middel blijkt dat zij de motieven van de bestreden beslissing bekritiseert op deugdelijkheid en pertinentie.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als de schending van de materiële motiveringsplicht.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier. De overheid die over een verzoek tot opname in een vergunningenregister moet oordelen, moet de aangebrachte gegevens in rechte en in feite correct beoordelen, en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Er mag van de verzoekende partij, naar analogie met haar actieve onderzoeksplicht bij de opmaak van het vergunningenregister (artikel 7.6.2, §1 VCRO), ook bij een vraag tot opname in het register verwacht worden dat zij actief de aangevoerde bewijzen onderzoekt aan de hand van de in bezit zijnde gegevens.

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de door de verzoekende partij aangebrachte bewijsmiddelen onregelmatigheden vertonen, vermits uit de foto's blijkt dat er een aangebouwde schoorsteen is, die niet voorkomt op de bouwplannen van de oorspronkelijke constructie. Volgens de verwerende partij is zulks een geldig tegenbewijs dat de weigeringsbeslissing voldoende als naar recht verantwoordt.

Het kan niet ernstig betwist worden dat het chalet opgericht is in 1977, bijgevolg voor de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol. De voorgelegde bouwplannen van 1977 komen overeen met deze van de kadastrale schets van 1977. Ook het gemeentelijk inlichtingenblad vermeldt 1977 als bouwdatum. Er is geen niet-anonieme klacht of proces-verbaal gekend, zodat de constructie principieel als vergund moet beschouwd worden overeenkomstig artikel 4.2.12, §2 VCRO.

4.

Het feit dat geen decretaal voorzien tegenbewijs geleverd is, belet niet dat de verwerende partij de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, kan en mag beoordelen op hun bewijswaarde. Hierbij kan en moet de verwerende partij onder meer nagaan of de verzoekende partij met betrekking tot de vergund geachte constructies geen handelingen heeft verricht die niet meer gedekt zijn door het vermoeden van vergunning (artikel 4.2.14, §3 VCRO) en of er geen in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissingen zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken (artikel 4.2.14, §4 VCRO).

Artikel 4.2.14, §3 en §4 VCRO luidt in dat verband als volgt:

“ ...

§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.

De verwerende partij moet met andere woorden beoordelen of na de oprichting geen bijkomende (onvergunde) handelingen verricht werden na de inwerkingtreding van het gewestplan. De bewijslast hiervan rust op de verwerende partij.

De verwerende partij steunt zich in casu op foto's waaruit moet blijken dat nadien een schouw werd bijgemetst die niet voorzien was op de initiële bouw- en kadasterplannen van 1977.

De Raad is van oordeel dat het rechtens voorziene tegenbewijs dat bijkomende onvergunde handelingen verricht werden na de inwerkingtreding van het gewestplan niet op afdoende wijze wordt aangetoond. Kadasterplannen hebben op zich geen juridische waarde en hebben louter tot doel een grafische voorstelling te geven van de percelen, van hun grenzen en van de volumes van de erop voorkomende constructies. Het louter feit dat op de initiële bouwplannen van 1977 geen schoorsteen getekend is, bewijst evenmin dat de schoorsteen pas na de inwerkingtreding van het gewestplan zou aangebouwd zijn. De bewijslast dat eventuele wederrechtelijke handelingen zouden verricht zijn na de inwerkingtreding van het gewestplan, rust op de verwerende partij.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partij de opname in het vergunningenregister ten onrechte geweigerd heeft.

5.

De verzoekende partij vordert tevens dat de Raad de verwerende partij zou bevelen om de constructie op te nemen als vergund geacht in het vergunningenregister.

Op dit verzoek kan niet ingegaan worden, gezien zulks buiten de wettelijke opdracht valt die decretaal aan de Raad toegekend is. De Raad treedt niet op als vergunningverlenend orgaan en heeft enkel een vernietigingsbevoegdheid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2011, waarbij de opname in het gemeentelijk vergunningenregister wordt geweigerd voor het chalet op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Marc VAN ASCH