

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0212 van 20 december 2011
in de zaak 2010/0705/A/2/0711

In zake:

■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 8 juli 2010 strekt tot de vernietiging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 7 juni 2010, waarbij geweigerd wordt om de woning van de verzoekende partij op te nemen in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht”.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

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 13 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

■■■■■, de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel 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.

III. FEITEN

Op een voor de Raad niet gekende datum vraagt de verzoekende partij aan de verwerende partij om haar woning op te nemen in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht”.

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

Het perceel is niet gelegen binnen 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 weigert op 7 juni 2010 om de constructie als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat door de aanvrager enkel door de bijgevoegde kadastrale legger kon worden aangetoond dat de constructie gelegen op [REDACTED], werd gebouwd voor 1964;

Gelet op het proces-verbaal van 4/11/1993 voor de voorlopige inschrijving in het bevolkingsregister van Schilde op het adres [REDACTED];

Overwegende dat bij het dossier een foto werd gevoegd van de constructie;

Gelet op het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 17/02/1997 waarbij het slopen van de constructie wordt bevolen;

Overwegende dat door de betichte beroep werd ingetekend tegen het vonnis, dat het vonnis bijgevolg niet in kracht van gewijsde is gegaan;

Gelet op het onderzoek van de gemeente Schilde van de bebouwing van Schildestrand in het kader van een opmaak van een BPA voor de zone voor verblijfsrecreatie “Schilder Strand” uitgevoerd in 2002;

Gelet op het onderzoek van de dienst ruimtelijke ordening uit 2010 blijkt dat zonder stedenbouwkundige vergunning de muren en het dak van de constructie werden gewijzigd;

Overwegende dat bij onderzoek blijkt dat er voldoende aanwijzingen zijn dat aan de betrokken constructie handelingen werden verricht die niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 §1 en §2;

Overwegende dat deze handelingen de volledige woning omvatten

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 9 juni 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 8 juli 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de eigenaar van de constructie die het voorwerp uitmaakt van de registratiebeslissing en beschikt dus over het rechtens vereiste belang, overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO.

C. De aanduiding van de verwerende partij

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partij heeft voldoende duidelijk het voorwerp van haar vordering aangeduid, met name het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 7 juni 2010 waarbij de opname in het vergunningenregister werd geweigerd.

De verwerende partij is het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde als zijnde de auteur van de bestreden beslissing en niet de gemeente Schilde, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.2.14 en 5.1.2 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat zij aantoonde dat de constructie werd gebouwd voor 1964, door middel van het uittreksel van het kadaster. Zij stelt dat niet binnen de vijf jaar na oprichting van de constructie een proces-verbaal werd opgemaakt. Er werd pas in 1993 een proces-verbaal opgesteld, nadat de rechtsvoorganger van verzoekende partij instandhoudingswerken had uitgevoerd aan de constructie.

De verzoekende partij is van oordeel dat de constructie dient te worden opgenomen in het vergunningenregister als zijnde "vergund geacht", aangezien niet voldaan is aan de voorwaarden uit artikel 4.2.14 VCRO.

Beoordeling door de Raad

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”.

Artikel 4.2.14, §3 en §4 bepaalt het volgende:

§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”.*

Om te kunnen genieten van het – weliswaar weerlegbaar – vermoeden van vergunning, vereist artikel 5.1.3, §2 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 inwerkingtreding van het betrokken gewestplan.

De constructie, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het gewestplan Antwerpen, dat is vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, en in werking trad op 18 oktober 1979.

De Raad stelt dan ook vast dat de woning dient gebouwd te zijn tussen 22 april 1962 en 18 oktober 1979, om met goed gevolg een beroep te kunnen doen op het weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals geformuleerd in artikel 4.2.14, §2 VCRO en op basis waarvan de verzoekende partij, in toepassing van artikel 5.1.3, §2, de opname vraagt in het vergunningregister als “vergund geacht”.

Op basis van de in het administratief dossier aanwezige gegevens stelt de Raad vast dat de verzoekende partij aantoont dat de constructie werd gebouwd tussen 22 april 1962 en 18 oktober 1979 (inwerkingtreding van het gewestplan Antwerpen). De verzoekende partij toont dit aan door middel van een uittreksel van de kadastrale legger van 11 december 2003. Daaruit kan de Raad afleiden dat de chalet in 1964 bebouwd is, hetgeen niet betwist wordt door de verwerende partij in haar bestreden beslissing. In het administratieve dossier zit trouwens een oude foto van de vroegere chalet en een beschrijving van deze chalet door de eerste eigenares.

In tegenstelling tot de vroegere regelgeving kan het vergund karakter van de constructie waarvan het bestaan werd vastgesteld in de betreffende periode, slechts weerlegd worden door ofwel een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken, plaatsen, of het doorvoeren van de veranderingswerken, voor zover deze veranderingswerken zich voltooid hebben vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

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 Raad dient, samen met de verzoekende partij, vast te stellen dat er niet binnen de vijf jaar na het optrekken van de constructie een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift werd ingediend om het vergund karakter van de constructie te weerleggen. Er werd pas op 4 november 1993 een proces-verbaal opgemaakt, hetgeen duidelijk buiten de termijn van vijf jaar na het oprichten van de constructie is.

Bovendien stelt de Raad vast dat op 4 november 1993 een proces-verbaal werd opgesteld voor permanente bewoning in een onvergunde chalet van 64 m² en dit op naam van een rechtsvoorganger van de verzoekende partij. De daarop volgende strafvervolgning werd ingesteld uit hoofde van het in stand houden van een permanente bewoning in de periode van 22 oktober 1993 tot en met 14 oktober 1994 in een niet vergunde chalet van 64 m². Deze strafvervolgning leidde wel tot een vonnis van 17 februari 1997, doch dit vonnis kreeg, omwille van het ingestelde hoger beroep, tot op heden nog geen kracht van gewijsde, zodat de verwerende partij de toepassing van artikel 4.2.14, §4 VCRO niet kan invoeren om het onvergund karakter van de woning aan te tonen.

Het gebrek aan tegenbewijs dient tot de conclusie te leiden dat de verwerende partij ten onrechte het vermoed vergund karakter van de chalet van 64 m² heeft afgewezen.

Als administratief rechtscollege mag de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij om te oordelen of de naderhand, in 1993 nog uitgevoerde instandhoudingswerken – door de dienst ruimtelijke ordening pas vastgesteld (zonder opstelling van een PV) – en betrekking hebbend op het plaatsen van een nieuwe houten omkadering rond de chalet en het vernieuwen van het dak – ook gedekt zijn door het vermoeden van vergunning. Het is niet aan de Raad om te oordelen of deze werken al dan niet vergunningsplichtig zijn. De Raad stelt wel vast dat deze werken beperkt zijn en het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning niet in het gedrang brengen, noch dat daardoor de bebouwde oppervlakte van 64m² werd vergroot.

De bestreden beslissing miskent dan ook de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.2.14, §1 en artikel 5.1.3, §2 VCRO, aangezien er geen proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld binnen vijf jaar na het oprichten van de constructie.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2010, waarbij aan de verzoekende partij de registratiebeslissing wordt geweigerd voor de opname van de woning in het vergunningenregister als zijnde “vergund geacht” op een perceel gelegen te [REDACTED] en met 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 het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS