

Gemeente Mol

College van burgemeester en schepenen

beslissing

Aanwezig:

burgemeester	Wim Caeyers
schepenen	Lieve Heurckmans, Hilde Valgaeren, Hans De Groof, Frederik Loy, Lotte Vreys, Anneleen Dorn, Wendy Soeffers
algemeen directeur	Stefan Hendrix

In zitting van	14-12-2023
Betreft	Sluis 268 - aanvraag tot opname vergunningenregister vergund geacht karakter van een woning 2023/8 - deels opname in het vergunningenregister, deels weigering
Stemming	Met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.
Dienst	Omgeving

GRONDEN

Voorgeschiedenis / Feiten en context

Op 5 oktober 2023 heeft Luc Mertens een aanvraag tot opname in het vergunningenregister ingediend.

Op 8 november 2023 werden er bijkomende dossierstukken opgevraagd. De bijkomende stukken werden ontvangen op 9 november 2023.

De aanvraag handelt over de opname in het vergunningenregister van het vergund geacht karakter van de woonfunctie voor het pand gelegen Sluis 268, kadastraal gekend 2de afdeling sectie B nr. 1249L.

Het verzoek bevat volgende elementen :

1. Historiek
2. Akte notaris Wouters
3. Bouwvergunningen
4. Inplantingsplan
5. Bijkomende info:
 - a. Aanslag OV Sluis 268
 - b. Aanslag OV Sluis 270
 - c. Brandverzekering Sluis 268
 - d. Energie factuur Sluis 268
 - e. Factuur water Sluis 268
6. Foto's BT
7. Mutatieschets 1964

Juridische gronden

Vlaamse codex Ruimtelijke ordening

Sectie 5. Vermoeden van vergunning

Art. 4.2.14. §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. Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18/05/1999 art. 99, § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

7°in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

Bewijslast en onderzoeksplicht

Het komt toe aan de aanvrager om de datum van oprichting van de constructie te bewijzen. Deze dient het bewijs te leveren "door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel" dat de constructie er staat van voor 1962 of van in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Oude orthofoto's of kadastrale plannen zijn hiertoe vaak toegepaste bewijsmiddelen. Indien de oprichtingsdatum aannemelijk bewezen wordt, kan bepaald worden of de constructie onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.14., §1 VCRO (onweerlegbaar vermoeden van vergunning) of artikel 4.2.14., §2 VCRO (weerlegbaar vermoeden van vergunning) valt.

Indien de oprichtingsdatum dateert van de periode tussen 22 april 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan, dient nagekeken te worden of er geen pv of niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld binnen de periode van vijf jaar na de oprichting waarbij het vergund karakter wordt tegengesproken. De beslissing tot registratie als vergund geacht, kan rechtsceppend zijn. Als gevolg hiervan dient deze beslissing gemotiveerd te zijn. Bij de gemeente rust hieromtrent een actieve onderzoeksplicht. Volgens art. 5.1.3 van de VCRO en de memorie van toelichting bij de VCRO (Memorie van toelichting, Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 110) gebeurt de motivering aan de hand van volgende regelen:

– Wat betreft het onweerlegbaar vermoeden, geldt dat de vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, volstaat als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht". 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 aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht"

– Wat betreft het weerlegbaar vermoeden, geldt dat de vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, volstaat 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". Uiteraard dient m.b.t. het weerlegbaar vermoeden ook vastgesteld te worden dat de constructie vóór de eerste inwerking van het gewestplan werd gebouwd. De omschrijving van de aard van dat bewijs lijkt te kunnen gelden als motivering voor de beslissing tot opname als "vergund geacht"

Mogelijkheid tot weerlegging

Voor constructies die werden opgericht voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn en na 22 april 1962 lijkt dus een weerlegbaar vermoeden van vergunning te bestaan. De weerlegbaarheid bestaat erin dat indien wordt aangetoond dat er een PV werd opgemaakt of een niet-anoniem bezwaarschrift werd ingediend (telkens binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie) waarin het vergund karakter wordt tegengesproken, de constructie niet langer gedekt is door het vermoeden van vergunning. Volgens art. 4.2.14, §2, 2de lid van de VCRO valt de mogelijkheid tot weerleggen evenwel weg vanaf het moment dat de constructie minstens 1 jaar (ten vroegste te rekenen van 1 september 2009) als vergund geacht werd opgenomen in het vergunningenregister.

De regeling m.b.t. het vervallen van de weerlegbaarheid (ten gevolge van een opname voor meer dan 1 jaar in het vergunningenregister) geldt volgens de laatste zin van het 2de lid van deze paragraaf evenwel niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Hierdoor lijkt voor constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied het vergund geachte karakter a.d.h.v. de hoger beschreven tegenbewijsstukken altijd te kunnen worden weerlegd, ongeacht de datum van opname in het vergunningenregister. De laatste zin van het 2de lid van deze paragraaf lijkt evenwel geen betrekking te hebben op de volledige

paragraaf. Stellen dat het principe van een weerlegbaar vermoeden van vergunning voor constructies gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan niet aan de orde is bij constructies die in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn, lijkt dan ook niet correct te zijn.

Aanpassingswerken ná de eerste inwerkingtreding van het gewestplan

Uiteraard dient eveneens rekening gehouden te worden met artikel 4.2.14., §3 VCRO. Enkel de constructie zoals deze bestond vóór 22 april 1962 of vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan wordt vermoed vergund te zijn. Het vermoeden van vergunning heeft geen betrekking op aanpassingen die na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan werden aangebracht aan vergund geachte constructies. Voor deze (eventuele) handelingen aan deze constructies dient een stedenbouwkundige vergunning te kunnen worden voorgelegd.

In de marge wordt hieromtrent nog opgemerkt dat op basis van de rechtsleer en rechtspraak lijkt gesteld te kunnen worden dat een gebouw of een constructie zijn (hoofdzakelijk) vergunde status verliest indien het oorspronkelijke bouwwerk door onvergunde ingrepen dermate wijzigt of denatureert dat het in wezen niet meer om hetzelfde bouwwerk gaat (BOUCKAERT, B. en DE WAELE, T., Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 104-105). Indien in tegendeel deze ingrepen slechts een ondergeschikt en marginaal karakter vertonen, en aan het geheel als stedenbouwkundige entiteit fundamenteel niets wijzigen, lijkt de constructie haar vergund (geacht) karakter te kunnen behouden. Op basis van de orthofoto's en kadastrale gegevens is het soms nog steeds moeilijk te achterhalen of er aan de constructies nog onvergunde aanpassingen werden doorgevoerd en of, in voorkomend geval, deze aanpassingen tot gevolg kunnen hebben dat de constructie hierdoor haar vergunde status verliest. Het aanreiken van historisch fotografisch materiaal in relatie met recente foto's of in combinatie met een gedetailleerd plaatsbezoek kan bij mogelijke twijfel hieromtrent meer uitsluitsel geven.

Vermoeden van vergunde functie

Het bovenstaande handelt over het al dan niet vergund karakter van de constructie op zich. Daarnaast dient ook nagekeken te worden of de functie vergund (geacht) is. Art. 4.1.1. 7° VCRO stelt immers dat er slechts sprake is van een hoofdzakelijk vergund karakter bij 'een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.'

Functiewijzigingen werden slechts onderworpen aan de vergunningsplicht met het mini-decreet van 28 juni 1984 en het uitvoeringsbesluit van 17 juli 1984. Naar analogie met de bouwwerken uitgevoerd voor de invoering van de algemene vergunningsplicht in de stedenbouwwet van 29 maart 1962, moeten ook "oude" functiewijzigingen (van voor 9 september 1984) geacht worden vergund te zijn.

Inspraak en advies

Situering

De aanvraag heeft betrekking op het kadastraal perceel B 1249L dat aan de straat Sluis grenst. Volgens de kadastrale legger is het perceel B 1249L bebouwd met een huis met opbouw in 1963.

Gewestplan

Het goed ligt volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol in woongebied.

Het gewestplan Herentals-Mol werd op 28 juli 1978 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 20 september 1978. 15 dagen na deze publicatie, op 5 oktober 1978, trad het gewestplan Herentals-Mol voor het eerst in werking. Om in casu te kunnen spreken van een weerlegbaar vermoeden van vergunning zoals bedoeld in art. 4.2.14, §2 VCRO, dient aangetoond te worden dat de huidige bestaande constructie reeds bestond op 5 oktober 1978.

Volgens art. 4.2.14 §2 VCRO geldt er een weerlegbaar vermoeden van vergunning indien wordt aangetoond dat een constructie werd opgericht tussen 22 april 1962 en de datum van eerste

inwerkingtreding van het gewestplan. Dit weerlegbaar vermoeden kan worden weerlegd doormiddel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Dit tegenbewijs (PV of niet anoniem bezwaarschrift) kan niet meer worden geleverd eens een constructie meer dan 1 jaar werd opgenomen in het vergunningenregister als zijnde vergund geacht, tenzij de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Historiek

Op 11 juni 1951 heeft het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van deuren en ramen in een bestaande schuur.

Beoordeling stavingsstukken

1. Historiek

De historiek heeft geen bewijslast, maar kan wel gestaafd worden aan de andere stavingsstukken. De historiek is aannemelijk, met uitzondering van dat er geen wijzigingen meer gebeurd zijn na 1961.

2. Akte notaris Wouters

Op 13 juni 1951 is een akte verleden voor het verkopen van het betreffende goed. In de akte verbindt de koper zich ertoe om op het aangekochte een woning op te richten dienende voor hem en zijn gezin binnen de wettelijke termijn.

Dit bewijst niet dat er ook effectief een woning is opgericht, maar geeft wel een duidelijke intentie om de schuur te verbouwen of te herbouwen tot een woning. Er is ook nergens gedefinieerd wat de wettelijke termijn is.

3. Bouwvergunningen

Op 30 mei 1951 is een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van deuren en ramen in bestaande gevels. Op de plannen die in ons dossier terug te vinden zijn (1951-139) betreft de aanvraag het omvormen van een schuur naar een werkhuis, waarbij in de voorgevel een grote poort wordt vervangen door een deur en een raam, in de zijgevel worden 2 ramen geplaatst en een zolderdeurtje. De gevels zijn anders uitgevoerd in realiteit en het betreffende gedeelte is na het verlenen van de vergunning verkocht (zie hierboven).

4. Inplantingsplan

Het inplantingsplan geeft de huidige afmetingen van de woning. De voorgevel heeft een breedte van 6,20 m, de zijgevel van het hoofdgebouw heeft een lengte van 7,80 m. De achterbouw steekt 1,30 m uit ten opzichte van het hoofdgebouw en heeft een lengte van 10,35 m.

5. Bijkomende info:

- a. Aanslag OV Sluis 268
- b. Aanslag OV Sluis 270
- c. Brandverzekering Sluis 268
- d. Energie factuur Sluis 268
- e. Factuur water Sluis 268

Deze documenten tonen aan dat er in 2022 2 woning belast worden met onroerende voorheffing nl. Sluis 268 en Sluis 270. En de facturen van brandverzekering, energie en water tonen aan dat de woning Sluis 268 in 2022 bewoond werd. Met deze documenten kan echter het vergund geacht karakter van de woning niet aangetoond worden.

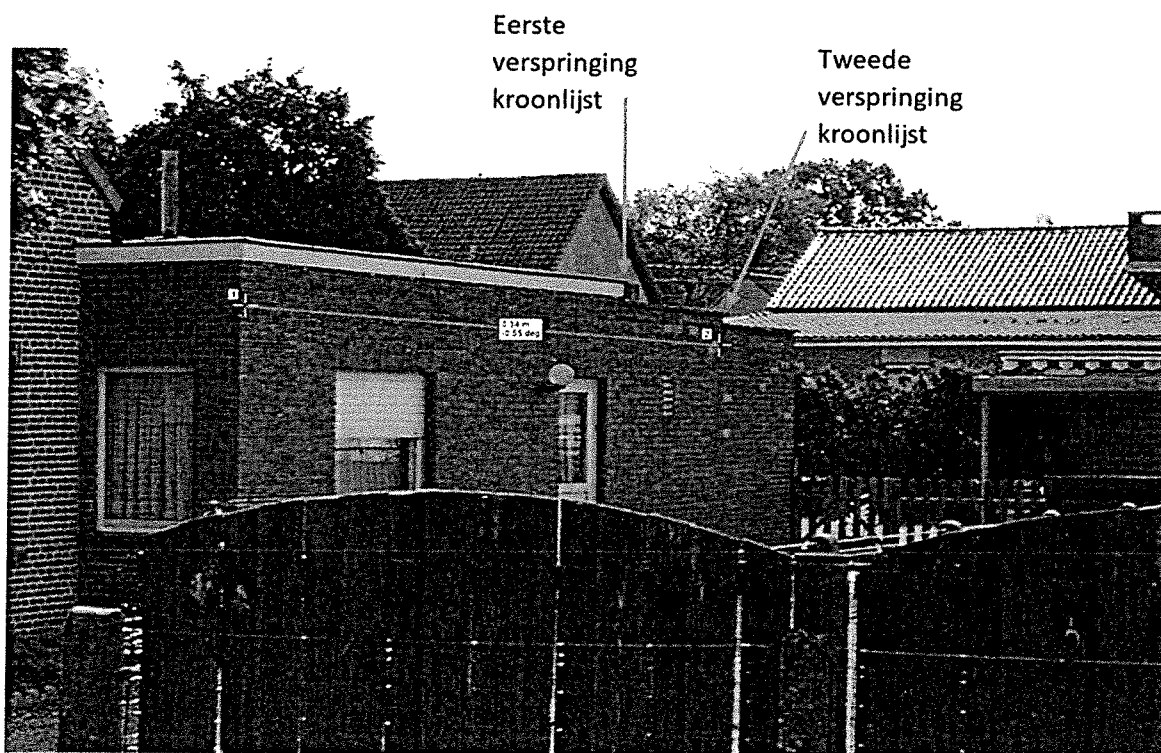
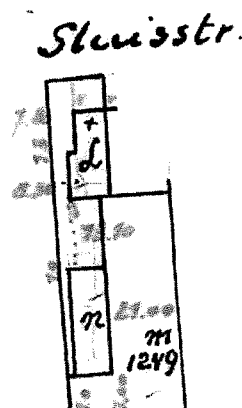
6. Foto's BT

Op de foto's van de voorgevels is te zien dat de verbouwing van de voorgevel in één keer lijkt gebeurd te zijn. De cementbezetting aan de onderkant en de achteruitspringende voordeur passen in de tijdsgeest van de jaren 50 à 60, het is daarom ook aan te nemen dat de historiek (bijlage 1) is aan te nemen voor wat betreft dat gedeelte.

De zijgevel is uitgevoerd in een andere gevelsteen. We zien op foto 4 dat de dakrand van de achterbouw 2 x verspringt. Aan het achterste gedeelte met de laagste kroonlijst lijkt ook een kleurverschil in de gevelsteen waarneembaar te zijn, wat erop kan duiden dat dit nog later aangebouwd is. Eveneens zien we dat de achtergevel met nog een andere baksteen is gebouwd.

7. Mutatieschets 1964

De afmetingen van de contour van de mutatieschets komt niet overeen met het inplantingsplan. De lengte van de achterbouw heeft volgens de mutatieschets uit 1964 een bouwdiepte van 8,30 m. Op het inplantingsplan is te zien dat de bouwdiepte van de volledige achterbouw momenteel 10,35 m bedraagt. Op streetsmart kunnen we meten dat de bouwdiepte 8,30 m overeenkomt met de afstand tussen de voorgevel van de achterbouw tot aan de tweede verspringing in de kroonlijst. Dit toont aan dat het achterste gedeelte van de achterbouw (met de laagste kroonlijsthoogte) bijgebouwd is na 1964.



Voor het bestaande hoofdgebouw werd op 11 juni 1951 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van veranderingswerken aan een bestaande schuur. Op de plannen in de aanvraag gebeurd er een functiewijziging van schuur naar werkhuis.

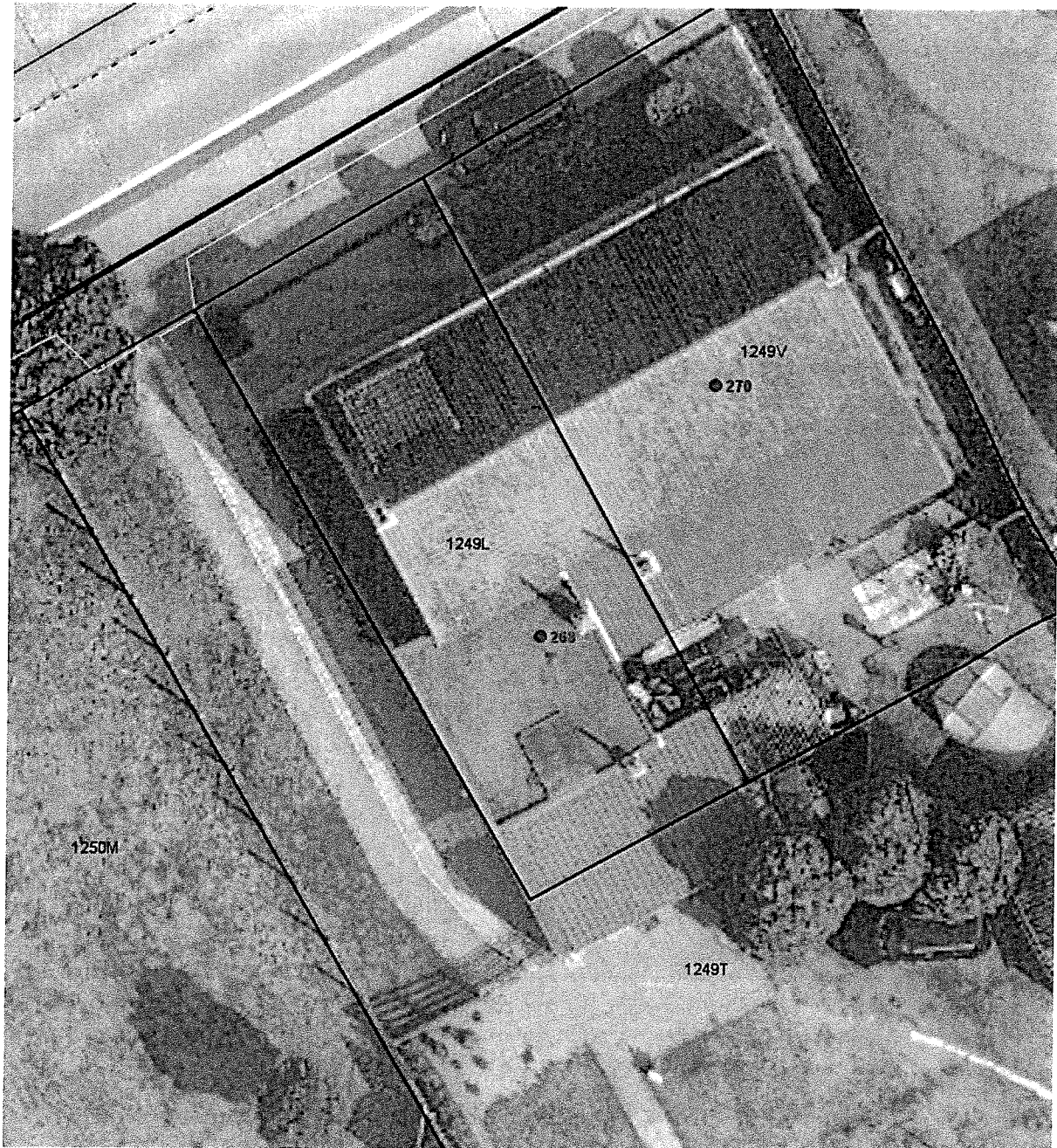
Er geldt een onweerlegbaar vermoeden van vergunning voor bestaande constructies gebouwd vóór 22 april 1962 (artikel 4.2.14 §1 VCRO).

Op basis van de bouwaanvraag van 11 juni 1951 (bijlage 3) kan er geoordeeld worden dat het hoofdvolume met uitzondering van later aangebouwde constructie(s) als vergund geacht beschouwd kan worden.

Er geldt een weerlegbaar vermoeden van vergunning voor bestaande constructies gebouwd tussen 22 april 1962 en 5 oktober 1978, de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (artikel 4.2.14 §2 VCRO).

Op basis van de Mutatieschets van 1964 (bijlage 7) kan er geoordeeld worden dat het hoofdvolume en de aanbouw tot op een diepte van 8,30 m mogelijks in aanmerking kunnen komen om als vergund geacht te beschouwen.

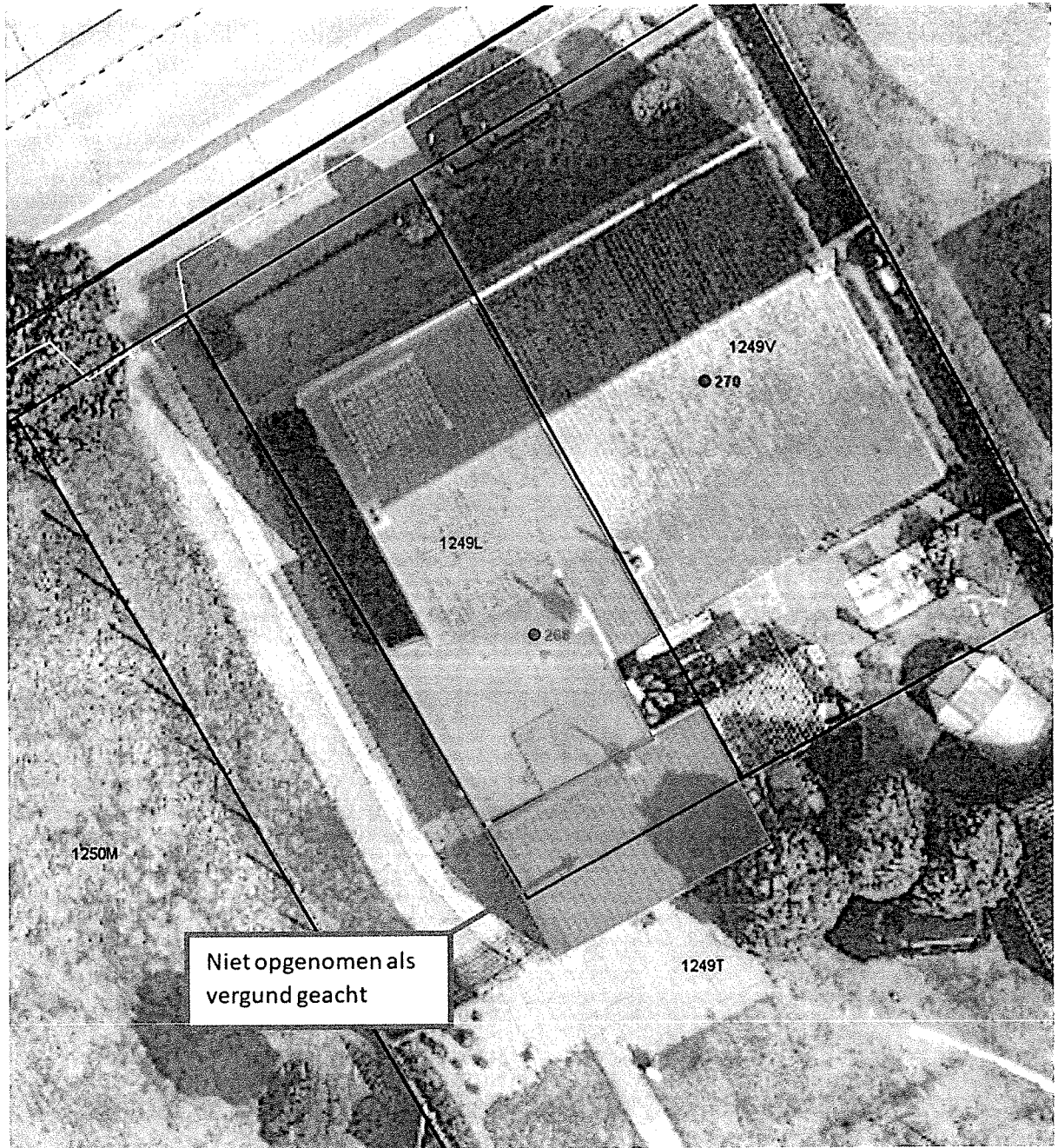
Echter voor het achterste, laatste gedeelte (vanaf de tweede verspringing in de kroonlijst en het gedeelte met de laagste kroonlijst) is er geen bewijs geleverd dat dit voor 5 oktober 1978 gebouwd is. Op de luchtfoto van 2022 zien we dat het achterste gedeelte (nl. het gedeelte vanaf de eerste verspringing van de kroonlijst) onder 1 dak is afgedekt, waardoor we ervanuit kunnen gaan dat het gedeelte van de achterbouw vanaf de eerste verspringing in zijn geheel grondig verbouwd en uitgebreid is. De contour van de luchtfoto van 2022 komt ook niet volledig overeen met de mutatieschets van 1964 (bijlage 7). Het achterste gedeelte van de aanbouw (vanaf de eerste verspringing van de kroonlijst) kan bijgevolg niet als vergund geacht beschouwd worden.



Aan de bevolkingsdienst werden de eerste inschrijvingen opgevraagd voor Sluis 268 en 270. Voor Sluis 270 staat de eerste inschrijving op datum van 1/1/1961, voor Sluis 268 op 1/3/1972. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat Sluis 268 voor de inwerkingtreding van het gewestplan in gebruik was als woning. De woonfunctie kan dus beschouwd worden als vergund geacht.

Conclusie

Het gebouw kan vergund geacht worden als woning met uitzondering van het achterste gedeelte van de achterbouw, zoals weergegeven op onderstaande foto.



Bijlagen

1. Historiek
2. Akte notaris Wouters
3. Bouwvergunningen
4. Inplantingsplan
5. Bijkomende info
6. Foto's
7. Mutatieschets 1964
8. Streetsmart gevelbreedte
9. Luchtfoto 2022
10. Aanvraag opname vergunningenregister

MOTIVERING**Argumentatie**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag tot opname in het vergunningenregister onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:
Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de dienst omgeving.

Financiële weerslag

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor het gemeentebestuur.

BESLUIT**Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen besluit dat een vermoeden van vergunning zoals bedoeld in artikel 4.2.14 VCRO, op basis van de door de aanvrager aangebrachte stukken en op basis van de info waarover de gemeente zelf beschikt, werd aangetoond voor de woning voor wat betreft het hoofdgebouw en gedeeltelijke achterbouw. Bijgevolg kan de woning voor wat betreft het hoofdgebouw en een gedeeltelijke achterbouw gelegen te Sluis 268, kadastraal gekend 2de afdeling sectie B nr. 1249L opgenomen worden in het vergunningenregister als vergund of vergund geacht

Artikel 2

Het achterste gedeelte van de achterbouw wordt niet opgenomen in het vergunningenregister, zie plan hierboven bij "Motivering".

Beroepsmogelijkheden

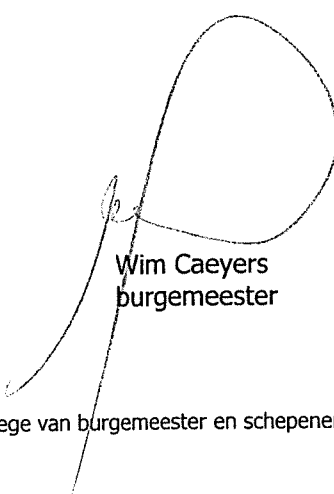
Conform artikel 5.1.3 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de opname of de weigering tot opname van een constructie als 'vergund geacht' in het vergunningenregister worden bestreden met een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig en met inachtneming van de regelen, vermeld in hoofdstuk VIII van titel IV en het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges. Artikel 14, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is van overeenkomstige toepassing.

Mol, 14 december 2023

Namens het college van burgemeester en schepenen,



Stefan Hendrix
algemeen directeur



Wim Caeyers
burgemeester

Beslissing in afwachting van de goedkeuring van de notulen door het college van burgemeester en schepenen.