RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 237.389 van 16 februari 2017
in de zaak A. 218.999/VII-39.773.

In zake : het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE MALLE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Rob De Koninck
kantoor houdend te 2610 Wilrijk
Prins Boudewijnlaan 177-179
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

Helen VERBRUGGEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 15 april 2016, strekt tot de nietigverklaring van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) nr. RvVb/A/1516/0700 van 1 maart 2016 in de zaak 2010/0593/A/0555.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Een beschikking van 12 mei 2016 verklaart het cassatieberoep toelaatbaar.

De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend teneinde te worden gehoord.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 januari 2017.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jeff Gillis, die loco advocaat Rob De Koninck verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Met een besluit van 31 mei 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle (hierna: CBS Malle) de woning aan de Paaltjesdreef 5 te Malle als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister van de gemeente.

3.2. Het bestreden arrest verklaart het beroep van H. Verbruggen tot vernietiging van de registratiebeslissing van 31 mei 2010 ontvankelijk en gegrond en vernietigt deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van het CBS Malle

4. Het CBS Malle voert de schending aan van artikel 4.2.14, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en artikel 32 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges (hierna: DBRC-decreet).

Het CBS Malle betoogt dat het bestreden arrest:
-"niets overweegt omtrent de stelling van [het CBS Malle] dat het niet-vergund karakter van de woning niet het gevolg is van het optrekken van het gebouw, maar wel van het niet naleven van de voorwaarde opgelegd bij de vergunning die aan de titularis werd afgeleverd, doch louter vaststelt dat het vermoeden van vergunning geldt voor het litigieuze gebouw nu dit vermoeden geldt voor elke opgerichte constructie waarvoor aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 VCRO is voldaan";
-"oordeelt dat het vermoeden van vergunning van toepassing zou zijn, en impliciet lijkt te oordelen dat het niet-vergund karakter omwille van de niet-naleving van de voorwaarde opgelegd bij de afgeleverde vergunning gedekt zou worden door het vermoeden van vergunning, hoewel zulks allerminst het geval is gelet op artikel 4.2.14, § 3, VCRO" omdat het niet realiseren van de vergunningsvoorwaarde, te dezen het niet realiseren van een "bedrijvencomplex" bij de vergunde "directeurswoning", moet worden beschouwd als een handeling die niet aan de voorwaarden van §§ 1 en 2 van artikel 4.2.14 VCRO voldoet, en uit de in 1968 verleende vergunning niet blijkt dat aan die voorwaarde moest worden voldaan voor de inwerkingtreding van het gewestplan. "[H]et opleggen van een voorwaarde [betekent] in essentie [...] dat het aangevraagd[e] zonder de verwezenlijking van de opgelegde voorwaarde onvergunbaar is" en "het

vermoeden van vergunning [kan] evident niet [...] worden aangewend louter om het niet uitvoeren van een vergunningsvoorwaarde te omzeilen".

Beoordeling

5. Artikel 9 van het op 1 september 2012 in werking getreden decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van VCRO wat de RvVb betreft, bepaalt dat "beroepen die zijn ingediend vóór de datum van inwerkingtreding worden behandeld volgens de procedureregels die golden vóór die datum".

H. Verbruggen heeft het beroep tot vernietiging van de registratiebeslissing van 31 mei 2010 bij de RvVb ingediend op 30 juni 2010.

6. Artikel 32 van het DBRC-decreet is overeenkomstig artikel 96 van het DBRC-decreet samengelezen met artikel 113 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges in werking getreden op 1 januari 2015.

7. Het bestreden arrest overweegt voorafgaandelijk aangaande de toegepaste wet:

> "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 verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering".

8. Het middel dat de schending aanvoert van artikel 32 van het DBRC-decreet is onontvankelijk.

9. Artikel 4.2.14, § 3, VCRO bepaalt onder meer dat indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14, § 2, VCRO voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in laatstgenoemde bepaling, gedekt.

10. In zoverre het middel ervan uitgaat dat “de niet realisering van het toekomstige bedrijvencomplex waarvan de vergunde directeurswoning deel van zou moeten gaan uitmaken” een handeling is in de zin van artikel 4.2.14, § 3, VCRO gaat het eraan voorbij dat het er om handelingen gaat “met betrekking tot een vergund geachte constructie” die “zijn verricht”.

Het middel dat de schending aanvoert van artikel 4.2.14, § 3, VCRO faalt naar recht.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van het CBS Malle

11. Het CBS Malle voert de schending aan van artikel 4.2.14, §§ 2 en 3, VCRO en artikel 32 van het DBRC-decreet.

Het CBS Malle betwist het oordeel in het bestreden arrest dat het zich vergist wanneer het stelt dat het proces-verbaal wel degelijk binnen een periode van vijf jaar na de inbreuk werd opgesteld. “[Het] uitgangspunt voor het opstellen van het proces-verbaal cfr. artikel 4.2.14, § 2, VCRO [dient immers] de uitvoering van de handeling [...] te zijn, en niet de oprichting van de constructie”. Het is slechts door het niet vervullen van de vergunningsvoorwaarde dat de inbreuk kwam vast te staan. Slechts op het moment van de indiening van de regularisatieaanvraag in 2002 werd het volgens het CBS Malle duidelijk “dat de

voorwaarde waaronder de vergunning van 14 november 1968 werd afgeleverd niet zou worden gerealiseerd" en dit is het "ogenblik waarop de woning onvergund en onvergunbaar werd". Voordien kon er onmogelijk een proces-verbaal worden opgesteld "nu door de eigenaar elke inbreuk kon worden weerlegd door het feit dat het bedrijventerrein dat rondom de directeurwoning diende te verrijzen binnen afzienbare tijd zou worden aangelegd". Het proces-verbaal dat werd opgesteld op 20 januari 2003 is "wel degelijk binnen de voorziene termijn van 5 jaar na de inbreuk".

Beoordeling

12. Het middel dat de schending aanvoert van artikel 32 van het DBRC-decreet en artikel 4.2.14, § 3, VCRO wordt verworpen om de bij de bespreking van het eerste middel aangegeven redenen.

13. In zoverre het middel ervan uitgaat dat de termijn in artikel 4.2.14, § 2, eerste lid, VCRO voor het opstellen van een proces-verbaal aanvangt op een ander tijdstip dan het tijdstip van "het optrekken of plaatsen van de constructie" faalt het naar recht.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van het CBS Malle

14. Het CBS Malle voert de schending aan van artikel 149 van de Grondwet en artikel 32 van het DBRC-decreet.

Het CBS Malle betoogt dat "het bestreden arrest niets overweegt omtrent het nochtans pertinente verweer van [het CBS Malle] in haar antwoordnota", meer bepaald "de stelling […] dat het niet-vergund karakter van de

woning niet het gevolg is van het optrekken van het gebouw, maar wel van het vervolgens niet naleven van de voorwaarde waaronder deze vergunning werd afgeleverd".

Beoordeling

15. Het middel dat de schending aanvoert van artikel 32 van het DBRC-decreet wordt verworpen om de bij de bespreking van het eerste middel aangegeven redenen.

16. Het bestreden arrest verklaart het enige middel van H. Verbruggen op grond van volgende overwegingen gegrond:

> "Beoordeling door de Raad
>
> Krachtens artikel 4.2.14, §2 VCRO worden bestaande constructies, die gebouwd zijn in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin zij gelegen zijn, geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken door een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
>
> Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in 1970 gebouwd is, dit is dus voor de inwerkingtreding van het gewestplan 'Turnhout' in 1977.
>
> Pas op 20 januari 2003 is met betrekking tot de bouw van de woning een proces-verbaal opgesteld wegens inbreuk op de wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.
>
> Voor het overige is er geen niet-anonieme klacht en geen proces-verbaal bekend, waardoor de woning, krachtens artikel 4.2.14, §2 VCRO, geacht wordt te zijn vergund.
>
> De verwerende partij vergist zich wanneer zij stelt dat 'het PV wel degelijk binnen een periode van vijf jaar na de inbreuk werd opgesteld, namelijk binnen de vijf jaar nadat de eigenaar en titularis van de vergunning dd. 14 november 1968 middels de indiening van de regularisatieaanvraag te kennen gaf aan de voorwaarden waaronder de vergunning dd. 14 november 1968 werd afgeleverd, en die op dat ogenblik nog perfect naleefbaar was, niet meer te zullen vervullen.'
>
> Artikel 4.2.14, §2 VCRO bepaalt dat een proces-verbaal moet worden opgesteld binnen een termijn van vijf Jaar na het optrekken of plaatsen van een constructie.
>
> De procespartijen betwisten niet dat de woning in 1970 gebouwd is. Pas 33 jaar later wordt er een proces-verbaal opgesteld voor destijds begane bouwovertredingen, hetgeen ruimschoots langer is dan voormelde termijn van

vijf jaar. Deze bouwovertredingen hebben zowel betrekking op het niet voldoen aan de voorwaarde van het oprichten van een toekomstig bedrijfscomplex, als op het volledig anders dan volgens het bouwplan bouwen van de woning.

In het proces-verbaal zelf is overigens vermeld dat de werken meer dan vijf jaar voor de vaststellingen uitgevoerd zijn.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing, door de woning niet als 'vergund geacht' in het vergunningenregister op te nemen, artikel 4.2.14, §2 VCRO schendt.

Het enig middel is gegrond".

17. Het middel dat aanvoert dat het verweer van het CBS Malle tegen het door H. Verbruggen enige middel niet wordt beantwoord, mist feitelijke grondslag.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep, begroot op 200 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zestien februari tweeduizend zeventien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,

bijgestaan door

Bart Tettelin,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Bart Tettelin	**Eric Brewaeys**