

Het vermoeden van vergunning

Art. 4.2.14 van de VCRO bevat een vermoeden van vergunning voor bepaalde constructies. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen constructies die werden opgericht voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet (22 april 1962) en constructies die werden opgericht tussen de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet en de definitieve vaststelling van het gewestplan.

§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.

Belangrijk om aan te stippen is dat het vermoeden van vergunning in werking moet gesteld worden door de burger. De burger die zich op het vermoeden van vergunning wil beroepen, moet aantonen dat de constructie effectief in de geviseerde periode werd opgericht en moet bovendien aantonen dat de constructie destijds werd opgericht zoals ze momenteel bestaat (door getuigen, facturen van energieleveranciers, facturen van een aannemer,...).

Voorbeeld: indien een eigenaar zich op het vermoeden van vergund zijn wil beroepen voor een pand met 7 studio's, volstaat het niet dat hij kan aantonen dat het pand in de geviseerde periode werd gebouwd, maar ook dat het in de geviseerde periode reeds 7 studio's bevatte.

⇒ Indien de eigenaar aantoont dat de constructies voor 1962 reeds in die toestand bestonden, worden zij vergund geacht. Er kan geen tegenbewijs worden geleverd door de overheid.

⇒ Indien de eigenaar aantoont dat de constructies na 1962 maar voor de inwerkingtreding van het gewestplan reeds in die toestand bestonden, worden zij eveneens vergund geacht.

De overheid kan dan nog wel het tegenbewijs leveren, maar de bewijsmiddelen zijn beperkt: enkel PV of niet-anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen een termijn van 5j. na de bouw van de constructie. Andere bewijsmiddelen zijn niet toegelaten voor de overheid.

Zolang het vermoeden van vergunning door de burger niet in werking werd gesteld, blijft de overheid vrij om het bewijs van een bouwinbreuk aan te tonen door alle middelen van recht, bijvoorbeeld door aan te tonen dat er bij het college van burgemeester en schepenen nooit een vergunning werd aangevraagd (en dus ook niet werd bekomen).

Ingeval er een vraag gesteld wordt om een constructie op te nemen in het vergunningenregister, zal de verzoeker eveneens moeten kunnen aantonen dat de constructie in de huidige vorm destijds al bestond. De gemeente heeft een actieve onderzoeksplicht om na te gaan of dit klopt.