

ALGEMENE INFORMATIE OVER HET AANTONEN VAN DE VERGUND GEACHTE SITUATIE VAN EEN GOED



Gemeente Huldenberg, dienst Omgeving
Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg
omgeving@huldenberg.be

Versie december 2022

Welke situatie?

Voor oude, reeds lang bestaande gebouwen en constructies (gaande van bijgebouwen tot verhardingen tot ...), maar soms ook voor bepaalde functies (wonen, vakantieverblijf, ...) is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving in een 'vermoeden van vergunning' dat onder bepaalde voorwaarden kan worden vastgesteld. Hoewel voor deze constructies nooit een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, worden de constructies van rechtswege geacht te zijn vergund wanneer aan deze voorwaarden is voldaan.

Verder kan het zijn dat doorheen de tijd en na het bekomen van een (oudere) vergunning werken werden uitgevoerd zonder vergunning. Bij oudere plannen is het niet altijd eenvoudig om dan af te leiden wat wel en niet vergund werd, soms door het ontbreken van plannen, soms doordat de plannen onvoldoende gedetailleerd zijn.

Bovenstaande wil echter niet zeggen dat er niets meer mogelijk is. Onder bepaalde voorwaarden zal het gebouw kunnen genieten van het vermoeden van vergunning of is er sprake van een 'vergund geachte' situatie.

De eerste stedenbouwwet dateert van 1962. Vanaf dit moment was in principe voor het oprichten van een constructie een vergunning nodig. Vaak werd deze verplichting echter niet nageleefd. Ook werden hier weinig controles op uitgevoerd. Of was er bij de gemeente nog geen uittekende procedure om een vergunning aan te vragen.

Dit alles maakt dat het voor oude constructies vaak moeilijk aan te tonen is wat de juiste geschiedenis is. Omwille van deze reden voerde men het vermoeden van vergunning in. Als een constructie aan bepaalde voorwaarden voldoet, beschouwt men het gebouw dan als opgericht op basis van een geldige vergunning.

Het vermoeden speelt vooral een rol **bij het verbouwen of herbouwen van een gebouw**. Kunt u niet aantonen dat het gebouw reeds vergund werd of wordt vermoed vergund te zijn? Dan dient u een regularisatievergunning aan te vragen voor het gehele gebouw(en) en/of de constructies en/of de functie(s).

Ook speelt het vermoeden een belangrijke rol bij vergunningen voor **zonevreemde woningen**. Voor zulke woningen kan men enkel nog een vergunning verkrijgen indien men aantoonst dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is. Nu het hier vaak om oude woningen gaat, biedt het vermoeden hier mogelijk een uitkomst.

Opgelet: het aanvragen van een regularisatievergunning impliceert niet automatisch dat er een regularisatie kan worden bekomen. Een regularisatieaanvraag zal steeds worden afgetoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (o.a. stedenbouwkundige voorschriften, bestemmingsvoorschriften, ...). U kan zich hier best voorafgaandelijk over informeren bij de gemeente.

Twee types vermoeden van vergunning

Afhankelijk van het tijdstip waarop het gebouw werd opgericht, maakt de regelgeving een onderscheid tussen twee types vermoeden van vergunning:

- Voor gebouwen die werden opgericht voor 22 april 1962 spreekt men van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning. Dit wil zeggen dat er geen tegenbewijs meer mogelijk is.
- Voor gebouwen die werden opgericht tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, is het vermoeden weerlegbaar. In Huldenberg is het gewestplan Leuven van toepassing en is de eerste datum van inwerkingtreding 7 april 1977.

In dit laatste geval is een beperkt tegenbewijs nog mogelijk. Het vermoeden kan worden weerlegd op basis van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift. Dit telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of

plaatsen van de constructie.

De bewijslast ligt bij de eigenaar/bouwheer

Bij het toepassen van het vermoeden speelt het leveren van voldoende bewijs een belangrijke rol. U zal als eigenaar en/of bouwheer moeten bewijzen dat:

- het gebouw reeds voor een bepaalde datum werd opgericht.
- het gebouw nu nog steeds in deze vorm aanwezig is.

U kan opteren voor:

- het aanleveren van de betreffende bewijsstukken via de omgevingsvergunningaanvraag zelf. De bewijsstukken maken dan deel uit van het dossier.
- het goed voorafgaandelijk op te laten nemen in het vergunningenregister als 'vergund geacht'. Dit kan zinvol zijn als u het goed louter wenst te verkopen of wanneer u nog niet onmiddellijk bouwplannen hebt en toch al de nodige zekerheid hierover wenst. U kan hiervoor een aanvraagformulier bekomen bij de dienst Omgeving van de gemeente (aan te vragen via e-mail naar omgeving@huldenberg.be).

Ongeacht welke optie u kiest, zal er steeds een minimum aan informatie/bewijzen moeten worden aangeleverd. De aanvraag dient gestaafd te worden met bewijsstukken waaruit de oprichtingsdatum van de constructie(s) valt op te maken, zoals een kadastraal uittreksel, kadastraal plan, gedateerde (lucht)foto's, postkaarten, bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister, bewijzen kadastraal inkomen, facturen van aannemers of van aankoop goederen die refereren naar de oprichting, rekeningen van nutsvoorzieningen, notariële aktes, gedateerde opmetingsplannen, getuigenverklaringen,...

Verplicht aan te leveren stukken/informatie zijn:

- Luchtfoto's van voor 1977 op te vragen bij het NGI, het Nationaal Geografisch instituut: deze foto's zijn o.a. via de website <https://www.ngi.be/website/aanbod/kaarten-en-fotos/luchtfotos-orthofotos/> tegen betaling te verkrijgen.
- Oude kadastrale schattingsfiche en/of opmetingsplannen en/of mutatieschetsen, aan te vragen door de eigenaar bij het kadaster via het officiële aanvraagformulier 'formulier 434': <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kadaster/kadastraal-uitreksel/papier>
Normaal volstaat de meest recente mutatieschets van voor 1977 (inwerkingtreding gewestplan), echter kan het in sommige gevallen zinvol zijn om de 'historiek' (openvolging van mutatieschetsen) van voor 1977 op te vragen. Ook de schattingsfiche is wenselijk om op te vragen (historiek).
- Een verklaring van een bouwkundig ingenieur of architect die de constructie dateert en waaruit blijkt dat de constructie in één fase opgericht werd zonder latere aanpassingen, wanneer dit van toepassing zou zijn. Indien er toch aanpassingen gebeurd zouden zijn, dient dit verduidelijkt te worden aan de hand van plannen en een korte toelichting. Diegene die de verklaring opstelt (architect, bouwkundig ingenieur, ...) moet aantonen hier bevoegd voor te zijn (diploma, de orde van architecten, ...).

Overige stukken dan de hierboven vermelde zijn steeds te beschouwen als optioneel en zijn principieel dus geen 'sluitende' bewijsstukken voor het aantonen van de vergund geachtheid van een constructie.

Wetgeving (informatief)

Bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot het 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.

Art. 5.1.3. *§1. 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 vóór 22 april 1962, 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.*

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, geldt 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”.

Een weigering tot opname als “vergund geacht”, wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

§2. 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”.

Een weigering tot opname als “vergund geacht”, wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister.

§3. De opname of de weigering tot opname van een constructie als “vergund geacht” in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, overeenkomstig en met inachtneming van de regelen, vermeld in hoofdstuk VIII van titel IV. Artikel 14, §3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is van overeenkomstige toepassing.