



2022_CBS_03667 opname in het vergunningenregister van het volledige garagecomplex als vergunde geachte constructies, gelegen te Bruiloftstraat 30+, 9050 Gentbrugge - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 maart 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepenen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.7.12

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.14 en artikel 5.1.3

Motivering

Het voorwerp van de aanvraag, ingediend door Studio Sterio bv, gaat over de vraag tot opname in het vergunningenregister van de garageboxen die deel uitmaken van een groot garagecomplex, te Bruiloftstraat 30+, 9050 Gentbrugge als vergund geachte constructies in het vergunningenregister.

Beoordeling

Vergunningshistoriek:

Voor het perceel is een vergunde niet vervallen verkaveling van toepassing (1962 GB 001/00), doch deze verkaveling doet geen uitspraak over de gronden waar de garageboxen gelegen zijn. Bovendien werd op 7/02/2022 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het bijstellen van de verkaveling, namelijk het afsplitsen van een perceel, bestemd voor een eengezinswoning. Met deze bijstelling beoogt men een deel vooraan het perceel te ontwikkelen als een afzonderlijk bouwlot, met een erf dienbaarheidszone die toegang biedt tot de achterliggende garageboxen.

Voor het volledige perceel heeft het college op 14 maart 1966 een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van 22 autobergplaatsen. Met deze bouwvergunning werden enkel de 22 garageboxen in het midden van het perceel aangevraagd, waarbij aan weerszijden van het garageblok een afstand van ca. 3m werd gehouden tot de perceelsgrenzen.

Op het bouwplan uit 1966 werd toen al aangegeven dat er nog extra garageboxen (tegen de achterste perceelsgrens - 14 - en aan de voorkant van het perceel - aan weerszijden 5) later gingen worden opgericht.

Onderzoek:

Door de dienst Toezicht werd in 2021 reeds geconcludeerd dat de garageboxen die aangeduid werden op het bouwplan uit 1966 als 'later op te richten' allen gelijktijdig werden opgericht, samen met de vergunde autoboxen, conform de vergunning van 1966.

Met huidige aanvraag wordt ook gevraagd om voor de overige boxen, namelijk de boxen in het midden van het perceel die grenzen aan de zijdelingse perceelsgrenzen, met de nummers 6, 12 aan de linkerkant en 18, 24 aan de rechterkant op te nemen in het vergunningenregister, alsook de garageboxen met de nummers 44 en 50, gelegen ter hoogte van de rechter perceelsgrens, aan de voorzijde van het garagecomplex.

Er dient ook te worden opgemerkt dat het complex in het midden van het perceel anders is uitgevoerd dan op plan. In tegenstelling tot de vergunde middenblok werden twee afzonderlijke blokken (met telkens 12 garageboxen) opgericht, met in het midden een doorgang naar de achterliggende garageboxen.

Op basis van artikel 4.2.14 §2[1] van de VCRO wenst de aanvrager dus een opname in het vergunningenregister van het volledige garagecomplex te Bruiloftstraat 30+, 9050 Gentbrugge, kadastraal gekend onder Gent, afdeling 22, sectie b, nr 198/w/3.

Advies van de dienst Bouwtoezicht:

In eerste instantie merkt de dienst Toezicht op dat een aantal delen van dit garagecomplex werd opgericht, meer dan 40 jaar terug, namelijk in 1981. Hieruit dienen we te concluderen dat de boxen die toen werden opgericht, afwijkend van de vergunning uit 1966, te beschouwen zijn als verjaarde bouw misdrijven.

Maar als huidige situatie dateert van 1970 of ouder zoals men aantoonde op basis van een luchtfoto uit 1971, en er is geen pv van de afwijking terug te vinden, dan is huidige situatie, alhoewel niet expliciet vergund, te beschouwen als vermoedelijk vergund en niet als bouw misdrijf.

- *een weerlegbaar vermoeden van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 en vóór 1977 (eerste inwerkingtreding gewestplan Gent) genieten het weerlegbaar vermoeden van vergunning. Het vermoeden kan dus weerlegd worden, maar het enige geldige tegenbewijs is een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

§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.

Expliciet vergunde boxen (volgens nummering op kadasterplan): 25 tem 38 (14 stuks) + 39 tem 43 (5stuks) + 45 tem 49 (5stuks) + 1 tem 5 (5stuks) + 13 tem 17 (5stuks) + 7 tem 11 (5stuks) + 19 tem 23 (5stuks) = 44 boxen

Niet expliciet vergund: 44 en 50, 6 en 12 en 18 en 24 = verjaard bouwmisdrijf indien opgericht na 1977, vermoeden van vergunning indien opgericht voor 1977.

Conclusie:

Gelet op het onderzoek van de dienst Toezicht, gelet op de luchtfoto van 1970 en de foto's die werden toegevoegd aan het dossier, kunnen we concluderen dat de twee afzonderlijke bouwlokken in het midden van het perceel reeds gebouwd waren in 1970, net als de 14 garageboxen achteraan het perceel en de 10 boxen, waarvan telkens 5 aan weerszijden vooraan van het complex.

Dat de garageboxen 6, 12, 18 en 24 in dezelfde periode werden opgericht als de andere vergunde garageboxen is duidelijk te merken op de luchtfoto's, aangezien er geen ruimte is tussen de constructies en de aangrenzende percelen. Ook voor de garageboxen 44 en 50 dient op basis van foto's en de luchtfoto uit 1970 geoordeeld te worden dat deze constructies reeds gebouwd waren.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 220125 Nota bestaande bebouwing.pdf
- Document - 2021-12-16T095532.709.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De opname in het vergunningenregister van het volledige garagecomplex als vergunde geachte constructies, gelegen te Bruiloftstraat 30+, 9050 Gentbrugge.

Belangrijke bepalingen

Beroepsmogelijkheden:

Artikel 5.1.3. (01/11/2014- ...)

§ 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 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.

2022_CBS_03667 - opname in het vergunningenregister van het volledige garagecomplex als vergunde geachte constructies, gelegen te Bruiloftstraat 30+, 9050 Gentbrugge

