



2022_CBS_07582 opname in het vergunningenregister van de woning (volgens plan) als vergund geacht gebouw, gelegen te Baarleboslaan 17, 9031 Drogen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 juli 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
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 5.1.2 en 5.1.3

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 de heer Rafael Derolez, gaat over de vraag tot opname in het vergunningenregister van een woning, te Baarleboslaan 17, 9031 Drogen als vergund geacht gebouw in het vergunningenregister.

Beoordeling

Vergunningshistoriek:

Voor de woning is een bouwvergunning afgeleverd op 23 oktober 1968 (168 DR 143). In 1968 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een eengezinswoning met 1 bouwlaag. Volgens het bijhorend bouwplan werd een woning met volgende afmetingen vergund. De woning wordt ingeplant op 6 m tov de rooilijn, tov de linker perceelsgrens wordt een afstand van 6,8m gehouden, tov de rechter perceelsgrens behoudt men een afstand van 5m. De woning heeft 1 bouwlaag en het grondplan heeft een totale lengte van 15,50m en breedte aan de straatzijde van 8,2m. De hoogte van de woning bedraagt 2,70m. De garage wordt aan de achterzijde van het gebouw voorzien.

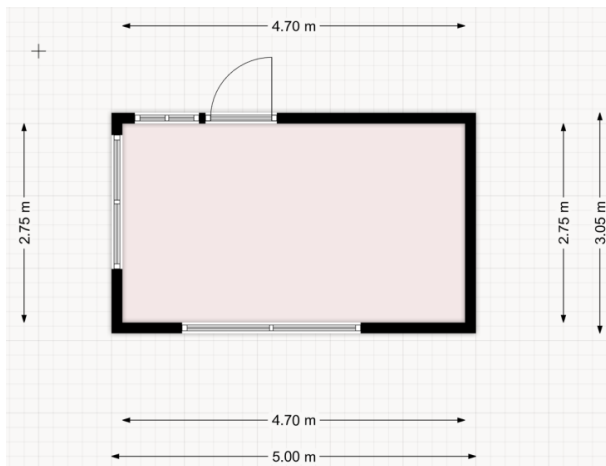
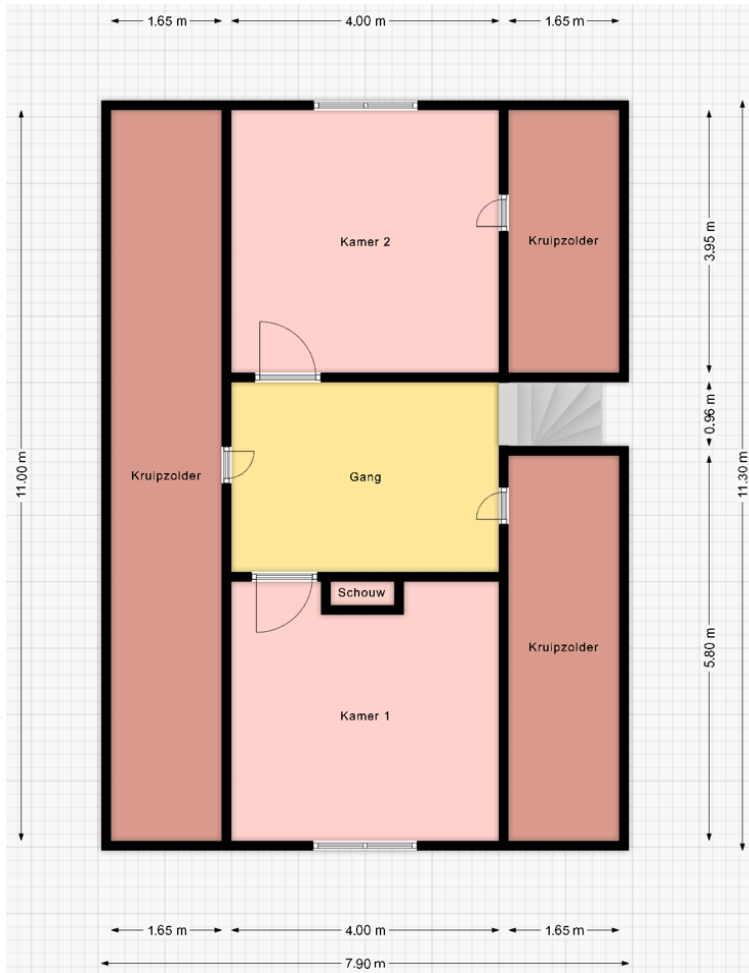
Volgens de kadastrale gegevens is het bouwjaar voor deze woning 1969.

Het perceel is ook gelegen binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (1965 DR 070/00).

Onderzoek:

De huidige eigenaars brengen aan dat middels verklaring er 4 jaar na het oprichten van de woning conform de vergunning, een tweede bouwlaag werd opgericht zonder vergunning, alsook een veranda aan de woning werd aangebouwd.

De woning heeft na deze verbouwing een zadeldak met nokhoogte 7,2m (de kroonlijsthoogte bedraagt 3m). In de tweede bouwlaag (zie figuur 1) werden twee kamers voorzien, met vooraan en achteraan de woning een raam. Aan de linkerkant van de woning, op het gelijkvloers, werd een veranda aangebouwd. Deze veranda (zie figuur 2) heeft een breedte van 3,05m en een lengte van 5m en houdt ca. 3m afstand tot de linker perceelsgrens.



De dienst Toezicht heeft na onderzoek geoordeeld dat het vergund karakter van de aangebouwde werken niet kan weerlegd worden en gelet dat de bewijslast bij de stad Gent ligt, vallen de aangebouwde constructies onder het 'vermoeden van vergunning' en wordt vastgesteld dat ze opgericht zijn tussen 1962 en 1977.

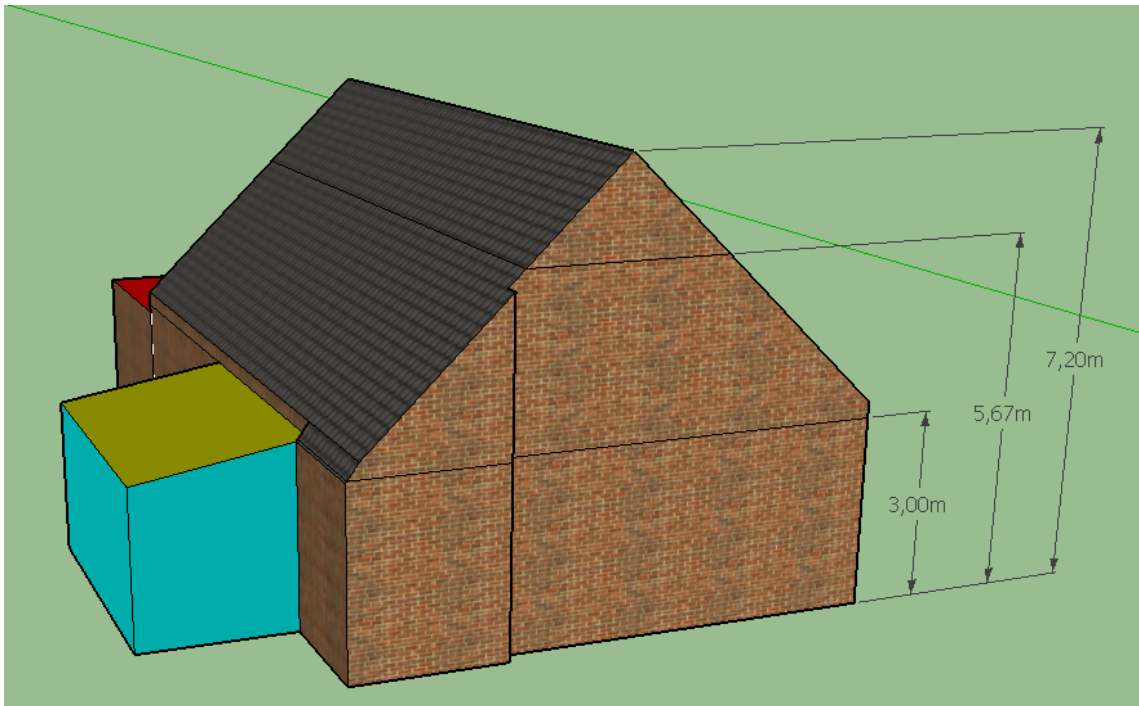
noot: een weerlegbaar vermoeden van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 en vóór 1977 (eerste inwerkingtreding gewestplan Gent) genieten het weerlegbaar vermoeden van vergunning. Het vermoeden kan dus weerlegd worden, maar het 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.

Op basis van artikel 4.2.14 §2 van de VCRO wenst de aanvrager dus een opname in het vergunningenregister van de woning te Baarleboslaan 17, 9031 Drongen.

§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.

Conclusie:

Gelet op het onderzoek van de dienst Toezicht kunnen we oordelen dat de woning volgens het huidige gabariet (zoals besproken bij het onderzoek en hieronder als een 3D-simulatie wordt voorgesteld), in het vergunningenregister kan worden opgenomen als een vergund geachte constructie.



Bijgevoegde bijlage(n):

- grondplan veranda.png
- hoogte gebouw.png
- veranda.png
- zolder.png

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De opname in het vergunningenregister van de woning als vergund geacht gebouw, gelegen te Baarleboslaan 17, 9031 Drongen.

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_07582 - opname in het vergunningenregister van de woning (volgens plan) als vergund geacht gebouw, gelegen te Baarleboslaan 17, 9031 Drongen