

uittreksel uit de notulen

college van burgemeester en schepenen van 14 oktober 2024

■ *aanwezig*

burgemeester	Liesbeth Verstreken
schepenen	Danny Van de Velde, Luc Kennis, Marc De Cordt, Roel Van Elsacker, Olivier Rul, Katrien Schryvers
algemeen directeur	Kristof Janssens

vraag tot opname van het koetshuis met polyvalente zaal op de locatie Kasteeldreef 54 in het vergunningenregister als vergund geacht – intrekking en goedkeuring met aanvullende motivering

feiten en context

■ *toelichting*

GSJ advocaten diende namens BV CPT, gevestigd te Sporkenlaan 40 in 2980 Zoersel, een aanvraag in tot opname van een koetshuis met polyvalente zaal in het gemeentelijk vergunningenregister als vergund geacht op de locatie Kasteeldreef 54 in Zoersel.

Hierbij werden de volgende documenten ter staving toegevoegd:

- Erfpachtovereenkomst
- Uittreksel geoportaal
- Luchtfoto's
- Verslag gemeenteraad van 19 december 2023: goedkeuring erfpachtovereenkomst voor renovatie en uitbating koetshuis

Het eigendom ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan Turnhout, goedgekeurd op 30 september 1977, in parkgebied.

Het koetshuis met polyvalente zaal op de locatie Kasteeldreef 54, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie A nr. 89C, werd volgens voorgenoemde documenten rond 1900 opgericht. Het gebouw diende oorspronkelijk als bijgebouw van het in 1902 opgerichte kasteel Halle Hof.

Er zijn geen bouwovertredingen gekend voor het betrokken perceel.

Artikel 4.2.14. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

Artikel 4.2.14. § 2. van de VCRO stelt dat 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.

Artikel 5.1.3 § 1 van de VCRO stelt dat 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, in het vergunningenregister opgenomen worden als vergund geacht.

Artikel 5.1.3 § 2 van de VCRO stelt dat 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 plaatsens van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als « vergund geacht », onverminderd artikel 4.2.14, § 3 en § 4.

Bij besluit van 22 juli 2024 besloot het college van burgemeester en schepenen op basis van de ingediende aanvraag het betreffende koetshuis op te nemen in het vergunningenregister als vergund geachte “polyvalente zaal”.

Voormeld besluit werd namens de heer D’Hooghe aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen met een op 17 september 2024 gedateerd verzoekschrift tot vernietiging. Het bestreden besluit wordt een gebrekkige motivering verweten.

Op dit ogenblik is er tevens een beroep bij de Deputatie van de provincie Antwerpen hangende (OMV-2023159675 – OMBER-2024-0456) omtrent een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verbouwen van het betreffende koetshuis.

Op 20 september 2024 maakte de provinciaal omgevingsambtenaar zijn verslag in die procedure af. Daarin wordt verwezen naar het besluit van het CBS van 24 juli 2024, en wordt - onterecht - voorgehouden dat enkel op de verdieping van het koetshuis sprake geweest zou zijn van een “polyvalente ruimte”, en dus de functie dagrecreatie, terwijl de functie van het gelijkvloers als “raadzaal” een functie als gemeenschapsvoorziening gehad zou hebben.

Het CBS deelt die mening niet. Het ganse gebouw heeft sinds de jaren '70 steeds hetzelfde gebruik gekend als polyvalent gebouw voor allerhande activiteiten zoals vergaderingen, bijeenkomsten van verenigingen, babyborrels, communievieringen, teambuildings, ..., zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Het gebouw had sinds die tijd dan ook steeds, in zijn geheel, dezelfde functie dagrecreatie. Het feit dat er in de zaal op het gelijkvloers gedurende maximaal 1 avond per maand een gemeenteraad plaatsvond, doet daaraan geen enkele afbreuk. Ook dat kaderde in dezelfde functiebestemming van het koetshuis dat gedurende de overige gebruikstijd (de ganse maand minus maximaal 1 avond per maand) het gebruik als dagrecreatie kende. Het is overigens dat gebruik dat de huidige erfpachter moet verderzetten. Waar de exploitatie destijds namens de gemeente gebeurde, zal dat nu - na totaalrenovatie - door de erfpachter gebeuren. De lopende aanvraag tot vergunning bevat gelet op het voorgaande dan ook onterecht als voorwerp een functiewijziging. De functie van het gebouw was steeds dagrecreatie, en blijft dat in de toekomst.

Gelet op het voorgaande wenst het CBS haar besluit van 22 juli 2024 in te trekken en een nieuw besluit te nemen met grondigere motivering, om zowel tegemoet te komen aan de kritieken in het ingediende verzoekschrift tot vernietiging daartegen, als reactie op het standpunt van de provinciaal omgevingsambtenaar in de lopende vergunningsaanvraag.

Het koetshuis op de locatie Kasteeldreef 54 dateert reeds van voor de inwerkingtreding van de eerste Stedenbouwwet van 22 april 1962. Sinds de jaren '70 deed het onafgebroken dienst als polyvalente zaal onder de functiecategorie dagrecreatie (zie hoger). Nog daargelaten de vraag welke functie het gebouw voordien had (ook toen was het onder de vorige eigenaar al een tijd in gebruik als polyvalent gebouw), is het aangehaalde gebruik sinds de jaren '70 publiek gekend als polyvalent gebouw (dagrecreatie). Die functie kent het koetshuis dus reeds van vóór de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, m.n. vóór 9 september 1984.

Het Koetshuis, gelegen in het park van Halle-Zoersel, betreft een gebouw met een rijke historische achtergrond. Oorspronkelijk fungeerde het als bijgebouw van het in 1902 opgerichte kasteel Halle Hof. Een uittreksel van het geoportaal Onroerend Erfgoed toont aan dat het gebouw dateert van ca. 1900.

“Oranjerie (?) van vijf traveeën en één bouwlaag onder zadeldaken (mechanische pannen), van circa 1900. Baksteenbouw, hoekkristalieten voorzien van puntgevel. Grote rechthoekige vensters met beschilderde borstwering en halfroond bovenlicht. Aanbouwsel van één bouwlaag onder plat dak bij noordgevel.

Achtzijdige stalling onder polygonaal dak (leien) met centrale lantaarn. Baksteenbouw met beschilderde arduinen hoeklisenen. Rechthoekige poorten onder rondboogvormig bovenlicht.”

Ook de luchtfoto's die ter beschikking zijn op geopunt tonen duidelijk aan dat het gebouw al vanaf 1971 en dus voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan aanwezig is op de site.

Het gebouw zoals het in de huidige toestand aanwezig is op het perceel, beschikt over eenzelfde omvang en eenzelfde inplanting zoals weergegeven op de luchtfoto en ondervond naderhand dus geen aanpassingen of uitbreidingen in volume. Er wordt aangenomen dat het aldus nog steeds om dezelfde constructie gaat. Voor het gebouw zijn overigens geen overtredingen gekend. Evenmin zijn er processen-verbaal of niet-anonieme bezwaarschriften gekend die zouden zijn opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Voor het koetshuis kan dan ook zonder discussie beroep gedaan worden op het onweerlegbaar vermoeden van vergunning voor de constructie. Ten overvloede is ook een weerlegging daarvan – moest dat juridisch al toegelaten zijn, quod non – niet mogelijk bij gebreke aan processen-verbaal of niet-anonieme bezwaarschriften.

Binnen de gemeente Zoersel is alom en dus publiek geweten dat het Koetshuis als polyvalente zaal reeds aanwezig was voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet en zeker bij de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Zoals in de aanvraag tot opname in het vergunningenregister terecht wordt aangehaald, geldt voor het vermoeden van vergunning voor wat betreft de functie echter een ander referentiemoment dan diegene die vastgesteld zijn voor de constructies. In dat geval moeten de decretale vermoedens van vergunning samen worden toegepast met het in de rechtspraak ontwikkelde 'praetoriaans' vermoeden van vergunning, zijnde een gebruik / functie die al bestond van vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen op 9 september 1984.

Wat betreft de functie moet in dat kader worden opgemerkt dat het gebouw nooit enige administratieve functie heeft vervuld, behoudens de hoger aangehaalde gemeenteraadszitting die 10x per jaar op een avond plaatsvond in het gebouw waarvoor de zaal telkens specifiek werd ingericht. Voor het overige werden er bijeenkomsten georganiseerd n.a.v. trouweesten, babyborrels, communies, allerhande vergaderingen van verenigingen, ... Dat werd ook aangehaald in de erfpachtovereenkomst, waar ook gewezen wordt op het vergunde karakter van het koetshuis voor de beoogde functie.

De functie als polyvalente zaal onder de functiecategorie dagrecreatie was er dus onmiskenbaar reeds voor 1984. Dat is algemeen en publiek geweten. Ook de functie als polyvalente zaal onder de functiecategorie dagrecreatie is dus geacht vergund want bestaande van voor de vergunningsplicht voor functiewijzigingen die pas dateert van 1 september 1984.

Het voorgaande, de bijgebrachte documenten en de publieke bekendheid van het gebruik van het koetshuis sinds de jaren '70 bevestigen dat het bestaande gebouw reeds aanwezig was vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, minstens vóór de inwerkingtreding van het gewestplan, en dus geacht vergund is. Er zijn, voor zoverre al nodig, geen wettige tegenbewijzen beschikbaar. Op zelfde sluitende wijze kan besloten worden dat het gebruik van het gebouw vóór de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984

een polyvalente zaal onder de functiecategorie dagrecreatie betrof.

Om de aangehaalde redenen beslist het college van burgemeester en schepenen om haar besluit van 22 juli 2024 in te trekken en bij deze te hernemen met de hoger aangehaalde bijkomende motivering, en aldus te besluiten tot opname van het koetshuis op de locatie Kasteeldreef 54, 2980 Zoersel, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, perceelnr. 89C als onweerlegbaar vermoed vergund geachte polyvalente zaal in de functiecategorie dagrecreatie, in het vergunningenregister.

■ *juridisch kader*

beslissingsbevoegdheid

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, zoals gewijzigd, artikels 5.1.3 en 7.6.2

juridische basis

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, zoals gewijzigd, artikels 4.2.14 en artikel 5.1.3
- koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 5

besluit

artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen beslist om het koetshuis op de locatie Kasteeldreef 54, kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie A nr. 89C, als vergund geachte polyvalente zaal in de functiecategorie dagrecreatie in het vergunningenregister op te nemen. Het gebouw bestond reeds voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 22 april 1962. Het gebruik als polyvalente zaal (functiecategorie dagrecreatie) was reeds aanwezig voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

artikel 2

De beslissing tot opname van een constructie als vergund geachte polyvalente zaal in de functiecategorie dagrecreatie in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep tot vernietiging bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dienst van de bestuurscolleges, Koning Albert II-laan 35 bus 81 in 1030 Brussel.

namens het college van burgemeester en schepenen,

Kristof Janssens
algemeen directeur



Liesbeth Verstreken
burgemeester