



IGEMO

Verbalisant Ruimtelijke Ordening
Schoutetstraat 2
2800 Mechelen
België

Contactpersonen

PER E-MAIL en AANGETEKEND
TEGEN ONTVANGSTBEWIJS

datum: 12.10.2021

BETREFT:

U. Ref.:

**Aanmaning op grond van art. 6.2.3§2, lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordening (VCRO)**

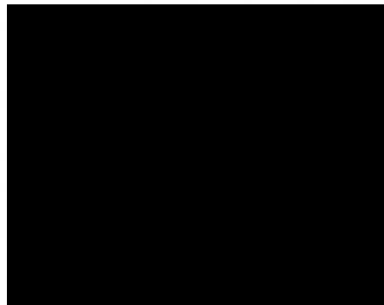
Geachte verbalisant Ruimtelijke Ordening,

Geachte

Ik schrijf u aan in mijn hoedanigheid van raadsman van

en hebbende als rijksregisternummer

Cliënt overhandigt mij uw schrijven van 13.07.2021 en wenst hieromtrent het volgende op te merken:



Cliënt heeft zijn woning gekocht in 1999.¹ Eén van de hoofdredenen voor de aankoop van deze woning betrof de ligging, de woning ligt immers op een verhoging. Dat de woning op een verhoging ligt, blijkt tevens uit de raadpleging van het GEOLOKET². De [REDACTED] berg ligt op 7,35 m hoogte³. De [REDACTED] straat grenst aan de [REDACTED], en maakt zo deel uit van een hoger gelegen punt in [REDACTED]. Meer nog, de [REDACTED] straat ligt op 9,07 m hoogte⁴. De woning van cliënt leent zich om die reden perfect voor de uitoefening van radioamateur activiteiten. Een andere hoofdreden was de aanwezigheid van een zendmast. Cliënt is immers sinds jaar en dag een radio/zendamateur en heeft op 02.12.1999 de woning aangekocht omdat deze woning zich perfect leende tot het uitoefenen van het radio – en zendamateurschap. Er was immers een zendamateur en radio-antenne op het dak van de woning aanwezig.⁵ Met de aankoop van zijn woning wou cliënt zijn hobby verder uitoefenen. Zo getuige ook zijn getuigschrift B van radioamateur dat hij behaald heeft op 25.03.1993⁶. Hij beschikt hiertoe uiteraard ook over een radioamateurvergunning⁷.

2

Radioamateurs dienen het algemeen belang nu zij opgeroepen kunnen worden om de communicatie te verzekeren wanneer bij eventuele rampen de reguliere communicatie via telefoon of internet uitvalt. Cliënt wenst het belang van de radioamateurs te benadrukken middels verwijzing naar de website van BEARS (BELGIAN EMERGENCY AMATEUR RADIO SERVICE)⁸:

¹ Stuk 1.

² <https://www.geopunt.be/> (laatst geraadpleegd op 08.10.2021)

³ Stuk 12

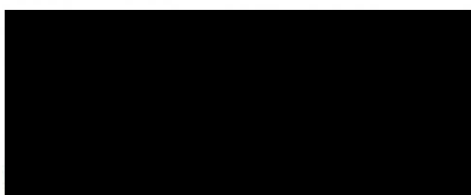
⁴ Stuk 13

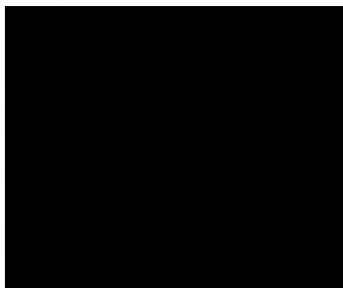
⁵ Cfr. stukken 4 en 5.

⁶ Stuk 2

⁷ Stuk 2

⁸ <https://www.on4mlb.be/b-ears/> (laatst geraadpleegd op 07.10.2021).





“Elke radioamateur kan zichzelf en zijn station ten dienste stellen van de gemeenschap, vooral in geval van catastrofes. De kennis en de kunde van de radioamateurs kan dan ingezet worden voor het ondersteunen van professionele hulpverleningsdiensten bij de bestrijding van rampen en andere grootschalige incidenten.”

De radioamateur kan zich aldus inspannen om alternatieven te bieden voor communicatie bij langdurige uitval van het lichtnet, telefoon, GSM net of internet. Bij orkanen en zware overstromingen zijn zij het eerste netwerk dewelke terug actief is en in Amerika hebben private radiotelefonisten al meermaals hun diensten bewezen.

Cliënt heeft de woning dus gekocht om zijn hobby verder te zetten. Sinds 1993 was hij in het bezit van het getuigschrift radio – amateur⁹ en de woning van cliënt werd ook in functie van deze hobby gekocht. Een radio – antenne was er was er aanwezig.¹⁰

3

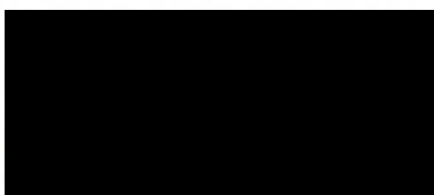
Uiteraard werd voor de aankoop nazicht gedaan of er bouwmisdrijven gekend waren. Cliënt stelde, samen met de dienstdoende notaris, vast dat er geen bouwmisdrijven aanwezig waren. Dit blijkt uit de aankoopakte, die gevoegd wordt¹¹:

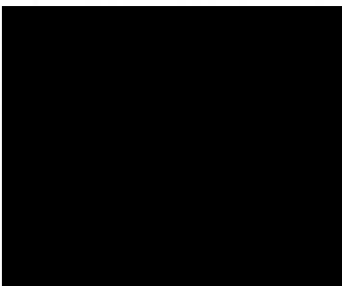
“4. Urbanisatie

⁹ Stuk 2.


¹⁰ Stuk 4.

¹¹ Stuk 1

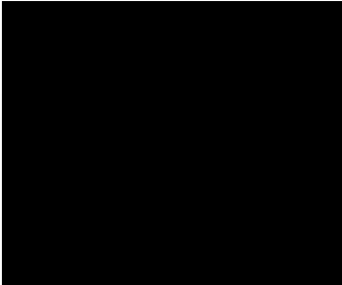






In geval van bouwen, verbouwen of herbouwen zullen de kopers zich moeten onderwerpen aan alle wetten en reglementen van de bevoegde overheid, zonder voor verlies van grond of anderszins enige verhaal te hebben tegen de verkopers.

In een schrijven van het Gemeentebestuur van  van drie november negentienhonderd negenennegentig, staat vermeld hetgeen alhier letterlijk wordt overgenomen:

- 1. Overeenkomstig de bepalingen van het gewestplan Mechelen is het eigendom gelegen in woongebied;*
- 2. Het perceel is niet opgenomen in een Bijzonder Plan van Aanleg*
- 3. Het perceel maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling*
- 4. Het is niet opgenomen in een ontwerplijst van voor bescherming vatbare goederen en niet geklasseerd als monument of als deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht*
- 5. Het is niet gelegen in het zicht van een geklasseerd monument*
- 6. Voor het perceel werd geen stedenbouwkundig attest afgeleverd*
- 7. Het goed valt niet onder de toepassing van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode*
- 8. Het goed is niet belast met een ondergrondse inneming voor pijpleidingen inzake het vervoer van gasachtige producten in het kader van de wet van twaalf april negentienhonderd vijfenzestig*
- 9. Er zijn, met uitzondering van de eventueel verschuldigde belasting op riolering, geen gemeentelijke verhaalbelastingen beschuldigd."*



Hoewel de zendmast niet vermeld wordt in de aankoopakte, volgt uit de stukken 4, 5 en 6 dat deze weldegelijk aanwezig was ten tijde van de aankoop door mijn cliënt.

Het stedenbouwkundig uittreksel met als kenmerk 2021/732 dat mij door de gemeen op 09.09.2021 bezorgd werd, bevestigt dit ook. Op pagina 3 van dit stedenbouwkundig uittreksel valt te lezen dat de aanmaning inzake slechts dateert van 13.07.2021, of anders van 22 jaar na het verlijden van de aankoopakte inzake.¹² Het hoeft geen betoog dat de verbazing bij mijn cliënt groot was uw schrijven op 13.07.2021 te mogen ontvangen. De antenne is immers een gevestigde waarde in  en zulks sinds begin 1960.

In het schrijven van 13.07.2021 geeft u aan dat er op 18.06.2021 een controle werd uitgevoerd. Tijdens deze controle werd er zogenaamd vastgesteld dat er een zend- en ontvangstinstallatie werd geplaatst op het dak van de woning van cliënt.

5


U geeft verder aan dat er hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning gekend is, ofschoon dit wel vereist is volgens artikel 4.2.1,1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

U maant cliënt aan de zendmast te verwijderen voor 13.10.2021, tenzij hij hiervoor een omgevingsvergunning kan bekomen. Concreet betekent dit dat u ervan uitgaat dat cliënt een stedenbouwkundig misdrijf heeft begaan. De aanmaning is immers een curatief instrument erop gericht om dit misdrijf te beëindigen.

Cliënt is zoals hoger gemeld met dit schrijven niet eens.

¹² Stuk 3





Zoals reeds benadrukt, is de zendmast een gevestigde waarde [REDACTED], minstens aanwezig vanaf de jaren '60. De mast werd gebruikt om de eerste TV's [REDACTED] te laten werken. Nadat iedereen kabel TV had, werd de antenne gebruikt voor radiotelefonie. [REDACTED]
[REDACTED] t. Binnen de radio – amateurs kent iedereen, iedereen.

Cliënt wenst dan ook te wijzen op het historisch karakter van de betreffende zendmast. Cliënt toont met onderstaande stukken aan dat de zendmast er reeds voor 5 augustus 1976, de inwerking van het gewestplan van Mechelen, stond.

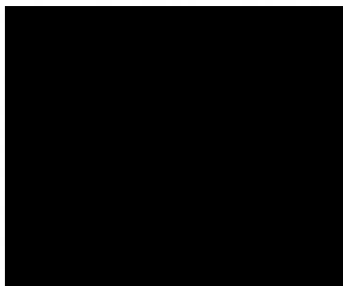
Stuk 4: Deze foto dateert van 1975. Linksboven kan de zendmast duidelijk onderscheiden worden.

Stuk 5: Deze foto dateert van ten laatste 1986. De foto spreekt voor zich nu de zendmast duidelijk onderscheiden kan worden.

Stuk 6: Deze foto dateert van ten laatste 1993. Ook hier kan de zendmast duidelijk onderscheiden worden.

Stuk 7: Dit krantenartikel dateert van 9 september 2016. De foto's spreken voor zich nu ook hier de zendmast duidelijk onderscheiden kan worden.

Stuk 8: Dit is een foto genomen vanaf de antennemast op het Fort van Walem. Deze foto dateert van 2015. [REDACTED], kan duidelijk de zendmast van cliënt onderscheiden worden.



Stuk 9: Deze printscreens van google streetview dateren van respectievelijk juli 2009 en september 2013 en spreken voor zich nu de zendmast van cliënt duidelijk te onderscheiden valt.

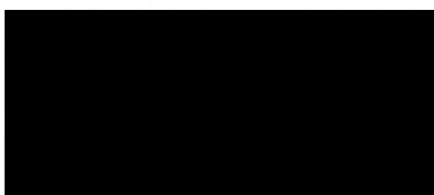
Stuk 10: Deze foto's dateren van begin september 2016. Op deze foto's kan men duidelijk zien dat de zendmast er al stond ten tijde van de bouw van de lagere school.

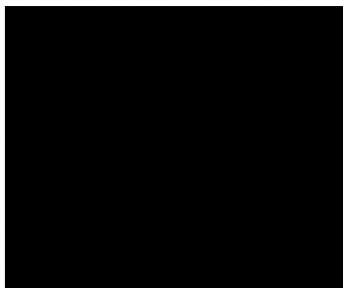
Cliënt wenst zich dan ook te beroepen op het vermoeden van vergunning in deze. Het weerlegbaar vermoeden van vergunning geldt voor bestaande constructies waarvan door enig rechtens middel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze gelegen zijn. Nu uit bovenstaande volgt dat de zendmast voor 05.08.1975 gebouwd is, dient er vastgesteld te worden dat de zendmast vergund is.

De zendmast valt aldus onder constructie in de zin van artikel 4.2.14 VCRO. Dit artikel luidt als volgt:

“§ 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.

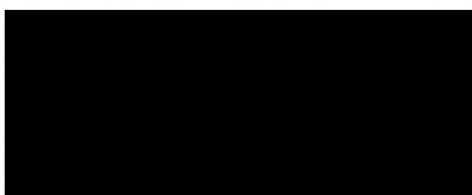
§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

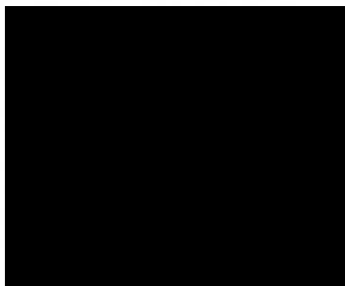
§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”

Uit de lezing van dit artikel volgt dat wanneer een constructie gebouwd werd voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze ligt én dit afdoende bewezen wordt, er een vermoeden van vergunning speelt.

De zendmast is aldus een bestaande constructie, die gebouwd werd voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze ligt. De inwerkingtreding van het gewestplan Mechelen is immers 5 augustus 1976. Cliënt heeft overvloedig bewezen dat de zendmast na 1962 en voor 5 augustus 1976 geplaatst werd. De bijlages bij deze brief tonen dit overtuigend aan¹³. De zendmast wordt dus geacht vergund te zijn.

¹³ Stukken 4 tot en met 10





Het staat dan ook vast dat het vermoeden van vergunning in deze speelt. Nu de zendmast als vergund geacht beschouwd moet worden, kan er geen sprake zijn van een stedenbouwkundig misdrijf. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is in deze dan ook niet van toepassing.

Indien u van oordeel bent dat het vermoeden van vergunning in deze onvoldoende bewezen is, *quod non*, wenst cliënt te verwijzen naar artikel 12.3 VCRO.

Dit artikel stelt dat er sinds 22.11.2018 geen vergunning vereist is voor:

“ de plaatsing van allerlei installaties met betrekking tot zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie als voldaan is aan volgende voorwaarden: 1° het betreft geen gebouwen of delen van gebouwen; 2° de plaatsing gebeurt op daken; 3° de hoogte van de installaties op elk punt boven de dakrand is kleiner dan de afstand tot de dakrand of tot minstens één van de in een bepaalde richting gelegen dakranden van het gebouw en de aangrenzende gebouwen; 4° de maximale hoogte van de installaties is beperkt tot vijf meter boven de dakrand van het dak waarop de installaties zich bevinden.”


Cliënt voldoet aan deze voorwaarden. Zoals uit stuk 11 blijkt is de zend – en ontvangstinstallatie op het dak geplaatst, is ze meer dan 1 meter van andere gebouwen verwijderd en is de installatie zonder antennes geen 5 meter hoog.

Ik had ze uitgelegd dat de mast op zich ook een antenne is...

Vervolgens wijst cliënt op zijn bedieningscertificaat voor zijn activiteiten als radioamateur¹⁴. Zoals hoger reeds aangegeven kunnen vrijwilligers met een zendvergunning per provincie opgeroepen worden om de communicatie te verzekeren wanneer bij eventuele rampen de reguliere communicatie


¹⁴ Stuk 2





via telefoon of internet uitvalt. De mast dient dus niet enkel het individuele belang van cliënt, maar ook het algemeen belang en valt om die reden dan ook duidelijk onder artikel 12.3 VCRO.

Nu de zendmast van cliënt voldoet aan de voorwaarden vervat in artikel 12.3 VCRO kan er in ondergeschikte orde dan ook gesteld worden dat een omgevingsvergunning niet vereist is.

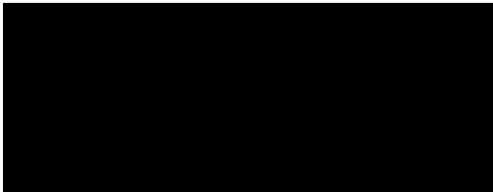
Cliënt wenst in deze ook het nut van de zendmast voor de vogelpopulatie  te benadrukken. Een aanzienlijk aantal vogels gebruikt de zendmast immers als uitrustpunt tijdens de migratie. Cliënt verwijst hiervoor naar stuk 11.

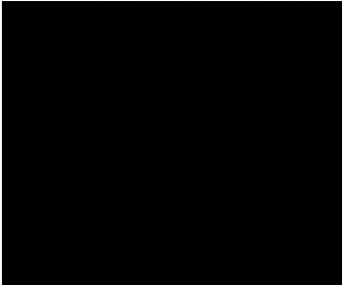
Tot slot wenst cliënt u te herinneren aan de principes van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een bestuursorgaan, zoals IGEMO, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht IGEMO onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van het nemen van een beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Uit de uiteenzetting van cliënt volgt dat het schrijven uwentwege dd. 13.07.2021 afbreuk doet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.


10

Besluitend kan dan ook het volgende worden gesteld:

1. Het vermoeden van vergunning, vervat in artikel 4.2.14 VCRO speelt waardoor er geen omgevingsvergunning vereist is.
 2. De zendmast inzake valt verder onder de toepassing van artikel 12.3 VCRO waardoor er inzake tevens sprake is van een vrijstelling inzake een omgevingsvergunning.
- 



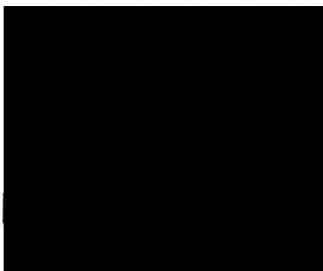
Cliënt koestert dan ook de hoop dat zijn gemotiveerde argumenten in overweging genomen zullen worden. Hij durft er op te vertrouwen dat u uw motivering inzake, gelet op bovenstaande uiteenzetting, zal willen herzien. Uiteraard wenst cliënt zich inschikkelijk op te stellen en biedt hij aan over te gaan tot regularisatie, wanneer u bovenstaande zienswijze niet zou volgen.

Cliënt verzoekt u om hogervermelde redenen om uw visie zoals geuit in de brief van 13.07.2021 te herzien en verzoekt in ieder geval om gehoord te worden en zulks vooraleer u en/of de gemeente  overweegt om correctionele stappen t.a.v. cliënt te ondernemen.

Onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning dan wel bekenning, teken ik,

Met de meeste hoogachting,





INVENTARIS DER STUKKEN

Stuk 1: Aankoopakte woning dd. 23.12.1999

Stuk 2: Getuigschrift B van radioamateur – Bedieningscertificaat radioamateur

Stuk 3: Stedenbouwkundig uittreksel dd. 09.09.2021

Stuk 4: Foto genomen in 1975

Stuk 5: Foto genomen ten laatste 1986

Stuk 6: Foto genomen ten laatste 1993

Stuk 7: Krantenartikel dd. 9 september 2016

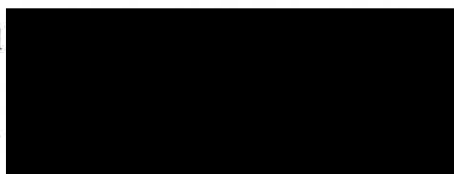
Stuk 8: Foto genomen vanaf de antennemast op het Fort van Walem in 2015.

Stuk 9: Printscreens google streetview van respectievelijk juli 2009 en september 2013

Stuk 10: Foto's genomen in september 2016

Stuk 11: Foto genomen in oktober 2021

Stuk 12: Digitaal hoogtemodel



Stuk 13: Digitaal hoogtemodel

