

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0642
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0810/A

Verzoekende partij	mevrouw Elsbeth VAN DER LAAN – VAN WEES , vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BALEN vertegenwoordigd door advocaat Noël DEVOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2440 Geel, Diestseweg 155

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2016.

De verwerende partij heeft beslist om de bebouwing op een perceel gelegen te 2490 Balen, Kapelstraat zn, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 1327L23, niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Philippe DREESSEN loco advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Bram VANGEEL loco advocaat Noël DEVOS voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij voegt een nieuw stuk 10 toe naar aanleiding van haar wederantwoordnota, meer bepaald bijkomende foto's, vermeld in e-mails van eind 2015.

2.

De verwerende partij vraagt in haar laatste nota dit stuk te weren.

3.

Artikel 77 Procedurebesluit bepaalt:

“De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervalt termijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na dag van de betekening van het afschrift van de antwoordnota.

Als de verweerder geen tijdige antwoordnota heeft ingediend, deelt de griffier dat mee aan de verzoeker. In dat geval mag de verzoeker de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.

De verzoeker kan aan de wederantwoordnota nieuwe geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen voor zover hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verweerder.”

Het kan niet betwist worden dat de verzoekende partij over deze stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend, temeer daar de verzoekende partij beweert dat deze foto's dateren van eind jaren '70.

Verder acht de Raad deze foto's niet noodzakelijk in repliek op de antwoordnota. Terecht stelt de verwerende partij dat zij in haar antwoordnota heeft verwezen naar de motivering van de bestreden beslissing, die al eerder bekend was. Op de zitting heeft de verzoekende partij de mogelijkheid gekregen zich te verweren op deze vraag tot wering uit de debatten, wat evenwel geen aanleiding heeft gegeven tot een andersluidend oordeel.

De Raad weert dan ook dit bijkomend stuk uit de debatten.

IV. FEITEN

1.

De vorige eigenaar van het betrokken perceel (Sandy Schell) diende met een ongedateerde brief bij verwerende partij een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor een vakantieverblijf.

De verwerende partij besliste op 23 oktober 2013 de registratiebeslissing te weigeren.

Bij arrest met nr. A/2015/0447 van 28 juli 2015 werd deze beslissing vernietigd door de Raad.

Na herneming besliste de verwerende partij op 28 oktober 2015 opnieuw de registratiebeslissing te weigeren. Deze beslissing werd niet aangevochten.

2.

De verzoekende partij (als nieuwe eigenaar) dient op 11 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor "bebouwing" op een perceel gelegen te Balen, Kapelstraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in gebied voor verblijfsrecreatie.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 juli 2016 een registratiebeslissing aan de verzoekende partij. Het college beslist:

" ...

Gelet op het dossier ingediend door Gevaco advocaten, Wim Mertens, Paalsesteenweg 81, 3580 Beringen namens de heer Frank Van der Laan en mevrouw Elsbeth van der Laan-van Wees wonende te Schermerhorn-lanen 58, 3445 EW Woerden, Nederland op 11/04/2016, voor het onderzoek naar opname in het vergunningenregister van het eigendom kadastraal gekend als 13342_13_1327_L_023_00;

Gelet op art. 4.2.14. en 5.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; Overwegende dat bestaande constructies die werden opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij zijn gelegen (Gewestplan Herentals-Mol, 28 juli 1978, in werking getreden op 5 oktober 1978), worden geacht vergund te zijn 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;

Overwegende dat op de gemeentelijke overheid ter zake een actieve onderzoeksplicht rust. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als "vergund geacht".

Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister.

Overwegende dat deze regeling betreffende het tegenbewijs niet geldt voor constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied;

Gelet op artikel 1.1.2. 10° van de VCRO, waarin de ruimtelijk kwetsbare gebieden gedefinieerd worden;

Overwegende dat het gebouw gelegen is in gebied voor verblijfsrecreatie, dat dit geen kwetsbaar gebied is;

Overwegende dat volgende bewijsstukken bij de aanvraag tot opname in het vergunningenregister werden gevoegd door de aanvrager:

- *Een kopie van de eigendomsakte van 19 augustus 2015,*
- *Een kopie van een door de gemeente Balen op 25 juni 2015 verstuurd stedenbouwkundig uittreksel,*
- *Twee uittreksels uit het kadasterplan zoals bijgewerkt tot 1 januari 1976,*
- *Een kopie van orthografische foto's uit 1970 en 1999,*
- *Een kopie van de eigendomsakte van 11 december 2006,*
- *Recente en historische foto's,*
- *Getuigenverklaringen van mevr. Gaby Luyten, mevr. Magdalena Van Minnebruggen en mevr. Hilde Luyten.*

Overwegende dat de verschillende in casu aangebrachte elementen ter staving van de oprichtingsdatum als volgt kunnen besproken worden:

Een kopie van de eigendomsakte van 19 augustus 2015

In de akte wordt het goed als volgt omschreven:

Een vakantieverblijf op en met grond en aanhorigheden gelegen Achterste Keiheuvel, ter plaatse 'kapelstraat' kadastraal bekend volgens titel en kadaster sectie B nummer 1327/L/23 voor een oppervlakte van twintig are negen centiare (20a 9ca).

De oorsprong van het goed wordt in de akte als volgt verklaard:

De verkoper is eigenaar van voormeld goed op het aangekocht te hebben van de heer Heuvels Eduard en zijn echtgenote mevrouw Ruijters Maria ingevolge akte verleden voor notaris Erika Roosen te Balen op 9 juni 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 6 augustus daarna onder nummer 77-T-06/08/2012-08016. De heer Heuvels en mevrouw Ruijters waren eigenaar van voormeld onroerend goed om het aangekocht te hebben van de heer Giron René ingevolge akte verleden voor notaris Hervé De Graef te Mol op 11 december 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 29 december daarna onder nummer 77-T-19/12/2006-13648. De heer Giron was eigenaar van voormeld onroerend goed om het aangekocht te hebben van de heer Luyten Henri en mevrouw van Minnebruggen Magdalena ingevolge akte verleden voor notaris Hervé De Graef te Mol op 28 januari 2004 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout onder nummer 77-T-20/02/2004-01661.

In de akte wordt gesteld:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven...

2° dat uit de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister gebieden voor verblijfsrecreatie is.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot 'opname van het goed in het plannen-'en vergunningenregister wordt in de akte het volgende gesteld:

De verkoper verklaart dat er een procedure lopende is bij de raad van vergunningenbetwisting tegen de beslissing van de gemeente Balen de dato 23 oktober 2013 tot weigering van de opname van het voormeld onroerend goed in het plannen- en vergunningenregister.

De verkoper verklaart dat de Raad voor Vergunningenbetwisting heeft genomen.

De partijen komen overeen dat de koper een bedrag van vijfhonderd euro (€ 500,00) zal betalen aan de verkoper indien het goed wordt opgenomen in het plannen- en vergunningenregister van de gemeente Balen en dit binnen een termijn van 1 maand na de opname.

In de akte kunnen geen elementen worden teruggevonden die een mogelijke de datum van oprichting van de op ter terrein bestaande constructies aantonen.

Een kopie van een door de gemeente Balen op 25 juni 2015 verstuurd stedenbouwkundig uittreksel

In het uittreksel uit het vergunningenregister wordt m.b.t. het perceel met kadastrummer 13342_B_1327_L_023_00 gesteld:

— *Voor deze onroerende goederen zijn er geen stedenbouwkundige vergunningen opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Balen.*

— *Voor deze onroerende goederen zijn er geen stedenbouwkundige attesten opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Balen.*

— *Voor deze onroerende goederen zijn er geen planologische attesten opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Balen.*

— *Voor deze onroerende goederen zijn er geen bouw misdrijven opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Balen.*

Hierbij worden ondermeer volgende opmerkingen gegeven:

— *Het uittreksel uit het vergunningenregister geeft aan welke informatie over één of meerdere door de aanvragers opgegeven perceelnummers is opgenomen in het*

vergunningenregister. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is. Zo kunnen perceelnummers in de loop van de jaren gewijzigd zijn.

— Het feit dat in het vergunningenregister vermeld is dat een stedenbouwkundig vergunning of verkavelingsvergunning bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is, overeenstemt met die vergunning of dat alles wat vergund is, ook effectief uitgevoerd is.

Bij de bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen wordt verder ondermeer het volgende gesteld:

— Ruimtelijke ordening: Voor het onroerend goed is een splitsing gemeld overeenkomstig art. 5.2.2 van de VCRO: NEE

— Belastingen: voor het onroerend goed is er belasting op tweede verblijven verschuldigd. De belasting bedraagt €500 per tweede verblijf per jaar JA

Bij de bijkomende perceelsgebonden informatie wordt verder opgenomen: Jaar einde opbouw volgens kadaster is 1966.

Uit dit document kan worden afgeleid dat de gemeente geen kennis heeft van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest voor de oprichting (of andere stedenbouwkundig vergunningsplichtige handeling) van (of aan) een constructie op het perceel in casu. Eveneens is in het vergunningenregister van de gemeente Balen niet te vinden over een bouwmisdrif op het perceel (wat op zich een eventueel bouwmisdrif niet uitsluit).

Wel blijkt uit het document dat voor het perceel in casu een gemeentelijke belasting op tweede verblijven van toepassing is. Het van toepassing zijn van deze belasting doet evenwel geen enkele uitspraak over het stedenbouwkundig vergund karakter van de constructie.

Verder moet uit het document worden afgeleid dat het kadaster stelt dat er op het perceel een constructie aanwezig is (of is geweest) welke volgens het kadaster werd opgericht (of waarvan de oprichting is beëindigd) in 1966.

Ongeacht de betrouwbaarheid van dergelijke kadastrale gegevens in het kader van het achterhalen van een mogelijke oprichtingsdatum in functie van een mogelijk vermoeden van vergunning zoals bedoeld in art. 4.2.14 VCRO, moet gesteld worden uit dit document niet sluitend kan worden afgeleid dat het huidige gebouw op het perceel in casu daadwerkelijk in 1966 werd opgericht. Dit stuk op zich sluit immers niet uit dat het eventueel oorspronkelijk in 1966 opgericht gebouw inmiddels werd vervangen door een nieuw gebouw in het kader van een herbouw. Evenmin kan worden uitgesloten dat het gebouw in de loop der tijd dermate grondig werd verbouwd en/of uitgebreid waardoor het denatureerde en niet langer hetzelfde gebouw betreft. In dit verband moet worden opgemerkt dat het voorliggend stuk geen enkele beschrijving weergeeft van de inplantingsplaats, de inplantingsgrootte, de hoogte, het materiaalgebruik, de vormgeving, de bouwstijl, ... van het in 1966 opgerichte gebouw. Het is dan ook niet mogelijk om enkel op basis van voorliggend stuk sluitend te stellen dat het gebouw van 1966 hetzelfde gebouw betreft als het huidige op het perceel aanwezige weekendverblijf.

Twee uittreksels uit het kadasterplan zoals bijgewerkt tot 1 januari 1976

Door de raadsman van de eigenaar worden twee kadastrale uittreksels aangereikt die de toestand op 1 januari 1976 moeten weergeven (stukken 3A en 3B). Er moet evenwel worden vastgesteld dat het ene uittreksel (stuk 3A) niet het perceel in casu weergeeft. Stuk 3A geeft immers percelen die meer zuidwestelijk ten opzichte van het perceel in casu zijn gelegen weer. Het andere uittreksel (stuk 3B) geeft wel ondermeer het perceel in casu weer, doch is van die schaal en kwaliteit dat geen gedetailleerde informatie uit dit stuk kan worden afgeleid.

In dit verband moet worden opgemerkt dat de gemeente zelf over een duidelijk kadastraal uittreksel van 1976 van een werkbare schaal beschikt. Op dit uittreksels staat op het

perceel welke overeenstemt met het huidige perceel een constructie afgebeeld. De constructie staat min of meer op dezelfde plaats als waar het huidige op het terrein bestaande weekendverblijf ingeplant. De vorm van de constructie zoals afgebeeld op het kadasterplan is vierkant of quasi vierkant. Deze vorm lijkt enigszins overeen te stemmen met de vorm van de constructie zoals afgebeeld op de historische orthografische foto van 19 september 1970 (zie verder). Een rechthoekige aanbouw of een rechthoekig bijgebouw is niet afgebeeld op het kadasterplan. Samenlezing van deze kadastrale schets met de kadastrale vermelding van jaar einde opbouw 1966 kan aannemelijk maken dat er op het, perceel in casu volgens het kadaster een weekendverblijf aanwezig was sinds 1966. Dit weekendverblijf is volgens het kadaster op een bepaalde plaats ingeplant (welke in grote lijnen lijkt overeen te stemmen met de huidige inplantingsplaats van het huidige op het terrein bestaande gebouw) en heeft volgens het kadaster een bepaalde vorm en grootte (welke lijken overeen te stemmen met de vorm en grootte van het gebouw zoals afgebeeld op de orthografische foto van 1970, maar niet lijken overeen te stemmen met de vorm en grootte van het huidige op het terrein bestaande gebouw): Hieruit kan enkel afgeleid worden dat reeds in 1966 op het terrein een gebouw aanwezig was, welke werd aangewend als weekendverblijfplaats. Hieruit kan evenwel niet worden afgeleid of het huidige op het terrein bestaande gebouw het gebouw is welke door het kadaster gekend is en welke dus op de plannen wordt afgebeeld. Ondermeer informatie over de vormgeving, het materiaalgebruik en de bouwhoogte van het gebouw zoals gekend bij het kadaster, ontbreken hieromtrent. Bovendien is het zeer opmerkelijk dat de contouren van het gebouw zoals weergegeven op het kadasterplan sterk afwijkend zijn ten opzichte van de huidige bestaande contouren van het gebouw. Er moet dan ook gesteld worden dat de besproken kadastrale gegevens gezien kunnen worden als een belangrijke indicatie in functie van de achterhaling van een mogelijke oprichtingsdatum, doch dat deze documenten zich onvoldoende bewijskracht hebben om aan te tonen dat het huidige bestaande weekendverblijf werd opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

Een kopie van orthografische foto's uit 1970 en 1999

Op de orthografische foto van 19 september 1970 van het Nationaal Geografisch Instituut is een perceelstructuur en een wegenpatroon zichtbaar, wat toelaat het perceel in casu te lokaliseren op de foto. Op de foto is min of meer ter hoogte van de inplantingsplaats van het huidige op het terrein aanwezige weekendverblijf een donkere verkleuring of een vlek waarneembaar. Deze verkleuring of vlek zou de weergave van een gebouw kunnen zijn. Naast deze donkere verkleuring is ook een lichtere rechthoek merkbaar. Mogelijk betreft dit een aanbouw of bijgebouw naast het donkere gebouw. Gelet op de vrij beperkte detailleringsgraad van de foto is het onmogelijk om met zekerheid te stellen dat het donkere gebouw zoals afgebeeld op de foto overeenstemt met het huidige op het terrein aanwezige gebouw. De detailleringsgraad laat zeer moeilijk toe om een juiste aflijning van de contour van het gebouw te maken. Als al een aflijning zou gemaakt kunnen worden, is er eerder sprake van een vierkante of quasi vierkante contour en zeker geen grillige contour zoals afgebeeld op het landmeetkundig plan van 2006 (zie verder). De orthografische foto toont enkel aan dat op het perceel in casu, op de datum van opname van de foto (19 september 1970), een gebouw aanwezig was. De orthografische foto toont evenwel niet aan dat het huidige op het perceel aanwezige gebouw effectief overeenstemt met het gebouw zoals afgebeeld op de orthografische foto. Het is immers niet mogelijk om uit de orthografische foto af te leiden wat het gebruikte gevelmateriaal, de bouwhoogte, feitelijk gebruik, ... van het gebouw is. Tevens moet worden vastgesteld dat de contour van het huidige gebouw niet overeen stemt met de contour zoals afgebeeld op de orthografische foto. Enkel de inplantingsplaats lijkt min of meer overeen te stemmen met de huidige inplantingsplaats van het huidige gebouw.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de afbeelding van een gebouw op min of meer dezelfde plaats als het huidige op het terrein aanwezige gebouw op zich niet kan uitsluiten dat het huidige op het terrein aanwezige gebouw een ander gebouw zou betreffen. Er kan immers op basis van de orthografische foto niet worden uitgesloten dat het oorspronkelijke gebouw herbouwd of grondig verbouwd werd in de loop der tijd.

Er moet dan ook gesteld worden dat dit document kan gezien als een belangrijke indicatie in functie de achterhaling van een mogelijke oprichtingsdatum, doch dat het document op zich onvoldoende bewijskracht heeft om aan te tonen dat het huidige bestaande weekendverblijf werd opgericht vóór de eerst inwerkingtreding van het gewestplan.

Op de orthografische foto van 1999 is vast te stellen dat de bosbegroeiing is sterke mate is toegenomen in vergelijking met deze op de orthografische foto van 1970. Het toenemen van de bosbegroeiing maakt de foto aanzienlijk minder leesbaar. Hierdoor kan uit de foto enkel worden afgeleid dat op de plaats waar constructies aanwezig waren zoals afgebeeld op de foto van 1970 ook op de foto van 1999 constructies aanwezig zijn. De bosbegroeiing laat evenwel niet toe om duidelijk contouren van de aanwezige constructies waar te nemen. Het is dan ook onmogelijk om louter op basis van de vergelijking tussen beide foto's te stellen dat de constructies op beide foto's dezelfde zijn.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de orthografische foto van 1999 ruim 20 jaar na de datum van eerste inwerkingtreding werd genomen. Tevens moet worden vastgesteld dat louter op basis van de foto van 1999 niet kan worden uitgesloten dat in de periode tussen de opnamedatum van de foto en het heden de op de foto afgebeelde constructies werden vervangen in het kader van vernieuwbouw of herbouw. Een eventuele bewijswaarde van de foto uit 1999 in het kader van de inschatting van een mogelijke oprichtingsdatum van de huidige op het terrein bestaande constructies wordt dan ook als nihil ingeschat.

Een kopie van de eigendomsakte van 11 december 2006

Uit de akte kan worden afgeleid dat op 11 december 2006 het goed werd verkocht door dhr. Giron René aan dhr. en mevr. Heuvels-Ruyters. Verder kan uit dat akte worden afgeleid dat dhr. Giron voorheen, op 28 januari 2004, het goed kocht dhr. Luyten Henri en mevr. Van Minnebruggen Magdalena.

Met betrekking tot de inschatting van een mogelijke oprichtingsdatum van het huidige op het terrein bestaande gebouw moet worden vastgesteld dat de aangebrachte akte van 11 december 2006 geen bewijswaarde heeft. In de marge wordt wel opgemerkt dat bij de akte een gedetailleerd opmetingsplan, opgemaakt door een beëdigd landmeter op 22 oktober 2006 werd gevoegd. Dit plan laat toe de contouren van de bebouwing op het terrein in te schatten zoals deze bestonden in oktober 2006.

Het plan geeft het perceel in casu en (delen van) de omliggende percelen gedetailleerd en ingemeten weer. Het plan is op schaal (1/500) getekend.

Op het plan is de op dat ogenblik bestaande bebouwing ingetekend. Deze bebouwing heeft geen maataanduidingen, maar afmetingen kunnen worden gemeten op het plan omdat het plan op schaal is getekend. Op het perceel in casu worden twee constructies ingetekend. Namelijk het hoofdgebouw (het huidige op het terrein bestaande weekendverblijf) en een tweede constructie (ingetekend in streeplijnen) namelijk het huidige op het terrein bestaande betonnen bijgebouw (de garage).

Het landmeetkundig plan levert op zicht geen bijkomende indicatie van een mogelijke oprichtingsdatum aan, maar geeft door de detailleringsgraad en de schaal wel een duidelijk en meetbaar zicht op de huidige op het terrein bestaande bebouwing. Door dit plan is een

vergelijking van oude bebouwing zoals afgebeeld of weergegeven op historische orthografische foto's of kadasterplannen mogelijk.

De vorm (contour) en grootte van het hoofdgebouw stemt duidelijk niet overeen met de vorm en grootte van het donkere gebouw op de orthografische foto van 1970. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebouw zoals afgebeeld op de orthografische foto niet hetzelfde gebouw is als het huidige op het terrein bestaande weekend verblijf welke werd weergegeven op het landmeetkundig plan. Minstens werd het oorspronkelijke gebouw zoals afgebeeld op de orthografische grondig gewijzigd en uitgebreid (waardoor het dermate zou zijn gedenatureerd dat het niet langer hetzelfde gebouw betreft), mogelijk werd zelfs het oorspronkelijke gebouw herbouwd.

De vorm en contour van het lichte gebouw op de orthografische foto lijkt wel enigszins overeen te stemmen met de vorm en grootte van het bijgebouw zoals ingetekend op het landmeetkundig plan. Er zijn evenwel in geen van beide documenten indicaties van vormgeving, materiaalgebruik, functie, ... van het gebouw, waardoor enkel op basis van deze twee documenten niet sluitend kan gesteld worden dat het gebouw zoals afgebeeld op de orthografische foto daadwerkelijk hetzelfde gebouw is zoals ingetekend op het landmeetkundig plan.

Recente en historische foto's

Volgende historische foto's worden aangereikt:

- 1) Een foto waarbij die personen de fundamenteen aan het plaatsen zijn voor een uitbreiding van een bestaand weekendverblijf. Links op de foto is een deel van een op het moment van de opname van de foto bestaand weekendverblijf weergegeven.*
- 2) Een foto waarbij twee personen een deel van een houten weekendverblijf aan het schilderen zijn. Mogelijk is het een foto vanuit een soortgelijk perspectief als foto 1. Ook hier is links op de foto een deel van een op het moment van de opname van de foto bestaand weekendverblijf weergegeven.*
- 3) Een foto met een persoon op een overdekt terras bij een houten weekendverblijf. Mogelijk betreft het hetzelfde weekendverblijf zoals afgebeeld de linker delen op de foto's 1 en 2. De op foto's 1 en 2 in aanbouw zijnde en aanbouw is evenwel niet waarneembaar op deze foto.*
- 4) Een foto met twee personen (één persoon op een fiets, één persoon achter die fiets). Op de achtergrond is rechts een deel van een constructie in betonplaten waar te nemen. Links op de achtergrond is een witte wagen waar te nemen.*
- 5) Een foto met twee personen die een witte wagen poetsen. Op de voorgrond is rechts een tweede wagen waarneembaar. Achter de wagen centraal op de foto is een constructie waar te nemen welke is opgebouwd uit betonplanen (mogelijk een garage). Rechts in de constructie zit een grote witte houten poort. De dakbedekking van de constructie bestaat uit betonplaten. Rechts achter de twee personen enkele meters verder een houten constructie (mogelijk een weekendverblijf) waar te nemen.*

Bij elk van deze foto's wordt genoteerd dat ze werden genomen in 1976. Een exacte opname datum of zekerheid dat deze foto's werden genomen in 1976 (en bv. niet net na de datum van inwerkingtreding van het gewestplan) worden evenwel niet geboden. Op basis van wat op de foto's wordt afgebeeld is alleszins niet af te leiden of deze foto's daadwerkelijk vóór de datum van inwerkingtreding van het gewestplan werden genomen. De wagens en de kleding van de personen op de foto's, als ook de jonge en schrale vegetatie op de voorgrond lijken een opname eind jaren 1970 mogelijk te maken, doch een opname begin jaren 1980 is op basis van deze elementen evenzeer mogelijk. In de getuigenverklaringen (zie verder) wordt op de opnamedata van de foto's terug gekomen. Naast de historische foto's worden ook enkele recente foto's afgebeeld. De recente foto's zijn genomen uit vergelijkbare standpunten als de historische foto's. Dit maakt het mogelijk beide sets van foto's met elkaar te vergelijken. Uit deze vergelijking lijkt afgeleid te kunnen worden dat de constructies zoals afgebeeld op de foto's overeenstemmen met de huidige op het terrein bestaande constructies.

Er moet dan ook geconcludeerd worden dat uit de historische foto's — na vergelijking met de recente foto's — kan afgeleid worden dat de constructie zoals deze momenteel op het perceel bestaan, reeds bestonden op het moment van de opname van de historische foto's. Evenwel kan uit de foto's geen exacte opnamedatum worden afgeleid. Er kan evenmin louter op basis van de foto's gesteld worden dat deze werden genomen vóór de datum van inwerkingtreding van het gewestplan.

Getuigenverklaringen van mevr. Gaby Luyten, mevr. Magdalena Van Minnebruggen en mevr. Hilde Luyten.

Er worden drie getuigenverklaringen toegevoegd. Volgende personen leggen een verklaring af: mevr. Gaby Luyten, mevr. Magdalena Van Minnebruggen en mevr. Hilde Luyten. De verklaringen bevatten volgende tekst:

Verklaring van mevr. Gaby Luyten, gedaan te Hauptstuhl op 26 februari 2016

'Ondergetekende Gaby Luyten, geboren te Schoten op 26 juli 1963 wonende te Kaiserstrasse 24, Hauptstuhl, Duitsland, zonder beroep, wenst het volgende te verklaren. Ondergetekende heeft geen bloed- of aanverwantschap met de heer Frank Van Der Laan en mevrouw Petronella Bertha Elisabeth Margaretha Van Wees. Zij staat niet in ondergeschikt verband met voormelde personen. Zij werken niet met haar samen en hebben geen gemeenschappelijke belangen.

Ondergetekende verklaart dat ik de dochter van de eigenaar was van een vakantieverblijf op en met grond en aanhorigheden gelegen Achterste Keiheuvel, ter plaatse 'Kapelstraat', kadastraal bekend als Gemeente Balen, tweede afdeling, sectie B, nummer 1327/L/23.

Ondergetekende voegt foto's toe en verklaart dat deze dateren van de zomer van 1976.

Ondergetekende heeft ook recente foto's ter beschikking die zij eveneens aan haar verklaring voegt. De chalet en het bijgebouw op de recente foto's zijn dezelfde als op de foto's van 1976. Er zijn geen verschillen in materiaalgebruik, afmetingen en contouren.

Ik herinner me dat het zijstuk is aangebouwd in de bijzonder hete zomer van 1976. Mijn broer werd in die zomer van 1976 aan beide oren geopereerd (zie bijgevoegde foto). Ook herinner ik me dat Ivo Van Damme tweemaal zilver had gewonnen bij de Olympische zomerspelen in 1976. We waren toen bezig met de aanbouw van de bungalow.

Deze verklaring is opgesteld voor overlegging aan de gemeentelijke administratie en eventueel later aan de rechtbank. Ondergetekende heeft weet van het feit dat de zij zich door een valse verklaring blootstelt aan straffen.

Ondergetekende voegt een kopie toe van een officieel document dat haar identiteit aantoonst en waarop haar handtekening voorkomt'

Verklaring van mevr. Magdalena Van Minnebruggen, gedaan te Borgerhout op 26 februari 2016

'Verklaring van mevr. Magdalena Van Minnebruggen, geboren te Antwerpen op 10 januari 1932 wonende te Pieter de Smethstraat 10, 2140 Borgerhout zonder beroep, wenst het volgende te verklaren.

Ondergetekende heeft geen bloed- of aanverwantschap met de heer Frank Van Der Laan en mevrouw Petronella Bertha Elisabeth Margaretha Van Wees. Zij staat niet in ondergeschikt verband met voormelde personen. Zij werken niet met haar samen en hebben geen gemeenschappelijke belangen.

Ondergetekende verklaart dat zij mede-eigenaar was van een vakantieverblijf op en met grond en aanhorigheden gelegen Achterste Keiheuvel, ter plaatse 'Kapelstraat', kadastraal bekend als Gemeente Balen, tweede afdeling, sectie 8, nummer 1327/L/23.

Ondergetekende voegt foto's toe en verklaart dat deze dateren van de zomer van 1976.

Ondergetekende heeft ook recente foto's ter beschikking die zij eveneens aan haar verklaring voegt. De chalet en het bijgebouw op de recente foto's zijn dezelfde als op de foto's van 1976. Er zijn geen verschillen in materiaalgebruik, afmetingen en contouren.

Ik herinner me dat het zijstuk is aangebouwd in de bijzonder hete zomer van 1976. Het was toen een hittegolf.

Deze verklaring is opgesteld voor overlegging aan de gemeentelijke administratie en eventueel later aan de rechtbank. Ondergetekende heeft weet van het feit dat de zij zich door een valse verklaring blootstelt aan straffen.

Ondergetekende voegt een kopie toe van een officieel document dat haar identiteit aantoonst en waarop haar handtekening voorkomt'

Verklaring van mevr. Hilde Luyten, gedaan te Gent op 25 februari 2016

'Ondergetekende, Hilde Luyten, geboren te Schoten op 24 september 1958 wonende te Blankenbergstraat 46, 9000 Gent, ergotherapeut werkend als administratief medewerker, wenst het volgende te verklaren.

Ondergetekende heeft geen bloed- of aanverwantschap met de heer Frank Van Der Laan en mevrouw Petronella Bertha Elisabeth Margaretha Van Wees. Zij staat niet in ondergeschikt verband met voormelde personen. Zij werken niet met haar samen en hebben geen gemeenschappelijke belangen.

Ondergetekende verklaart dat ik de dochter van de eigenaar was van een vakantieverblijf op en met grond en aanhorigheden gelegen Achterste Keiheuvel, ter plaatse 'Kapelstraat', kadastraal bekend als Gemeente Balen, tweede afdeling, sectie B, nummer 1327/L23.

Ik herinner me dat het zijstuk is aangebouwd in de bijzonder hete zomer van 1976. Mijn broer werd in die zomer van 1976 aan beide oren geopereerd (zie bijgevoegde foto). Ook herinner ik me dat Ivo van Damme tweemaal zilver had gewonnen bij de Olympische Zomerspelen in 1976. We waren toen bezig met de aanbouw van de bungalow.

Deze verklaring is opgesteld voor overlegging aan de gemeentelijke administratie en eventueel later aan de rechtbank. Ondergetekende heeft weet van het feit dat de zij zich door een valse verklaring blootstelt aan straffen.

Ondergetekende voegt een kopie toe van een officieel document dat haar identiteit aantoonst en waarop haar handtekening voorkomt'

In de getuigenverklaringen wordt gesteld dat de bijgevoegde foto's (zoals reeds hoger besproken) werden genomen in 1976. Tevens wordt in de verklaringen gesteld dat het 'zijstuk' is aangebouwd inde zomer van 1976.

Om deze verklaringen te staven worden enkele anekdotische elementen mee opgenomen. Zo wordt verwezen naar de uitzonderlijk warme zomer van 1976, de Olympische medailles van Ivo Van Damme en de operatie aan de oren van de broer van twee van de getuigen.

De anekdotische situaties van de uitzonderlijk warme zomer en het winnen van de medailles van Ivo Van Damme zijn inderdaad gelinkt aan 1976. Evenwel moet opgemerkt worden dat deze situaties algemeen gekend zijn en bijvoorbeeld ook makkelijk vindbaar zijn op internet. Bovendien is het zich 'herinneren' van deze situaties geen bewijs dat de uitbreiding van de chalet of het nemen van de foto's zou plaats gevonden hebben in dezelfde periode.

De operatie aan de oren van de broer van de getuigen is wel individueel en niet algemeen gekend. Ook hiervan moet vooreerst gesteld worden dat de herinnering aan de operatie van de broer in het jaar 1976 nog niet aannemelijk maakt dat de uitbreiding van de chalet of het nemen van de foto's in diezelfde zomer heeft plaats gevonden.

Het is niet geheel duidelijk dat de getuige die in verband met de operatie aan de oren van de broer verwijst naar de foto met de persoon op het overdekte terras; wil stellen dat de persoon op het terras de broer betreft en dat die broer op dat moment kentekenen van die operatie vertoont. Mocht dit wel het geval zijn, dan moet worden opgemerkt dat de foto eerder in een winterperiode lijkt genomen te zijn. Het lijkt immers dat er sneeuw op de grond ligt en bovendien draagt de persoon op de foto eerder winterkledij. Deze vaststelling lijkt de geloofwaardigheid van de getuigenverklaring op zich deels weg te

nemen, alleszins wat de relatie tussen de operatie van de broer en het oprichten van de uitbreiding van de chalet betreft.

In dit verband dient bovendien tevens opgemerkt te worden dat net op de foto met de persoon op het terras de uitbreiding niet zichtbaar is.

Verder moet de verklaring dat de getuigen en de huidige eigenaars geen gemeenschappelijk belang hebben enigszins genuanceerd worden. De getuigen waren de initiële eigenaars (of de kinderen ervan) van de chalet, die - via andere eigenaars - intussen werd verkocht aan de huidige eigenaars. Het is mogelijk dat de getuigen ten allen prijzen willen aantonen dat de chalet reeds voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan werd opgericht, om aldus een vermoeden van vergunning zoals bedoeld in de VCRO aan te tonen, met als doel een eis tot schadeloosstelling van de huidige eigenaars - over de voorgaande eigenaars heen - te voorkomen.

Alleszins is duidelijk dat zowel de getuigen als de huidige eigenaars er belang bij hebben aan te tonen dat het weekendverblijf met inbegrip van de uitbreidingen reeds voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan werd opgericht. In die zin hebben beide partijen wel een gemeenschappelijk belang.

Samenvattend moet gesteld worden dat de getuigen wel een gemeenschappelijk belang hebben met de huidige eigenaars van het goed en dat het verwijzen naar anekdotes in de zomer van 1976 niet aantonen dat de foto's ook in die zomer werden genomen. De getuigenverklaringen slagen er dan ook niet in om sluitend aan te tonen dat het huidige op het terrein aanwezige weekendverblijf werd opgericht voor de datum van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Stukken zoals aangereikt door de vorige eigenaar

Overwegende dat door de vorige eigenaar reeds een aanvraag tot opname in het vergunningenregister werd ingediend. Hierbij werden volgende stukken aangereikt:

- *Een kopie van een topografische kaart van 1976,*
- *Een kopie van een orthografische foto uit 1970,*
- *Kadastrale gegevens (aangevuld met kadastrale documenten waarover de gemeente reeds beschikte),*
- *Kopie van de een eigendomsakte d.d. 9 juli 2012,*
- *Een landmeetkundig plan d.d. 22 oktober 2006,*
- *Uittreksel uit de website van de vastgoedmakelaar welke in 2006 de verkoop het weekendverblijf begeleide + bijhorende foto's,*
- *Historische foto's uit 2007,*
- *Een historische foto volgens de eigenaar verstrekt door Gaby Nunamakers-Luyten (eigenares van het goed van 1976 tot 2006),*
- *Recente foto's.*

Overwegende dat de stukken die in het kader van de door de vorige eigenaar ingediende aanvraag werden voorgelegd, reeds werden besproken in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 oktober 2015. Overwegende dat die stukken, zoals besproken, geen bijkomende informatie aanreiken m.b.t. de mogelijke oprichtingsdatum. Enkele van de stukken die in het kader van de door de vorige eigenaar ingediende aanvraag werden aangereikt zijn identiek aan stukken die in het kader van de huidige aanvraag worden voorgelegd. Deze stukken werden hoger reeds uitvoerig besproken. Voor de bespreking van de overige stukken wordt verwezen naar de bespreking zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 oktober 2015.

Samenvattend

Overwegende dat op basis van de hoger besproken elementen ter staving van de oprichtingsdatum, kan niet worden afgeleid dat de eigenaar aannemelijk kan maken dat

het weekendverblijf (een houten chalet) en/of de betonnen garage in casu werden opgericht in de periode voorafgaand aan de datum van eerste inwerkingtreden van het gewestplan (5 oktober 1978). Overwegende dat op basis van de voorgelegde elementen dan ook niet kan worden besloten dat een weerlegbaar vermoeden van vergunning zoals bedoeld in art. 4.2.14, §2 VCRO van toepassing zou kunnen zijn.

Overwegende dat de historische orthografische foto en de kadastrale gegevens hooguit er in slagen aan te tonen dat er op het perceel in casu reeds vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan bebouwing (gebruikt in functie van een weekendverblijf) op het perceel in casu aanwezig was. Overwegende dat de detailleringsgraad van deze bewijsstukken evenwel te beperkt is om hieruit ook af te kunnen leiden dat de bebouwing zoals afgebeeld, weergegeven of vermeld in deze stukken ook daadwerkelijk overeenstemt met de huidige op het terrein aanwezige bebouwing. Overwegende dat samenlezing van enkel deze elementen op zich er dus niet in slaagt om aan te tonen dat de huidige op het terrein aanwezige bebouwing werd opgericht vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Overwegende dat de overige hoger besproken bewijsstukken (zoals de historische foto's en de getuigenverklaringen) er niet in slagen om hierover meer duidelijkheid te bieden. De constructies zoals afgebeeld op de historische foto's lijken enerzijds wel overeen te stemmen met de huidige op het terrein bestaande constructies. Anderzijds moet worden vastgesteld dat de opnamedata van de foto's nagenoeg onverifieerbaar zijn. Ook de getuigenverklaringen hierover zijn onvoldoende als duiding over de opnamedata van de foto's. Op zich is het aanhalen van enkele anekdotische situaties uit de zomer van 1976 weinig relevant in deze. Bovendien de geloofwaardigheid van de getuigenverklaringen moeilijk in te schatten, te meer door het mogelijk bestaan van gedeelde belangen tussen de getuigen en de huidige eigenaars van het goed. Besluit

Art. 1: Het college van burgemeester en schepenen weigert op basis van hoger vermelde bewijsstukken en op basis van bovenstaande bespreking van deze stukken de opname als 'vergund geacht' voor de bebouwing op het perceel kadastraal gekend als 13342_B_1327_L_023_00.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “de artikelen 4.2.14, §2, en 5.1.3, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.”

Het middel is onderverdeeld in verschillende onderdelen.

1.1

Het eerste onderdeel heeft betrekking op de bewijswaarde van het stedenbouwkundig uittreksel van 25 juni 2015. De verzoekende partij stelt meer bepaald dat de verwerende partij eerdere informatie niet betreft bij de beoordeling van de bewijswaarde en dat de bestreden beslissing berust op onjuiste motieven die niet afdoende zijn.

In de bestreden beslissing wordt enerzijds geoordeeld dat uit het vermelde stedenbouwkundig uittreksel kan afgeleid worden dat er bebouwing is opgericht in 1966, doch anderzijds dat het mogelijk is dat het gebouw in de loop der tijd grondig werd verbouwd en/of uitgebreid dat het niet langer hetzelfde gebouw betreft. Het stedenbouwkundig uittreksel verleent immers geen beschrijving van de inplantingsplaats, inplantingsgrootte, hoogte, materiaalgebruik, vormgeving en bouwstijl van het in 1966 opgerichte gebouw.

De verzoekende partij verwijst evenwel naar een overweging in een eerdere weigeringsbeslissing van 23 oktober 2013 waarin wordt vermeld dat volgens de kadastrale gegevens de constructie werd opgericht in 1966. Uit de kadasterplannen van 1976 en de bijhorende inventarisgegevens blijkt dat de constructie toen gekend was als 1327B12 en een oppervlakte had van 9 x 7 m. Bijkomend blijkt uit deze kadastrale gegevens volgens de verzoekende partij dat de constructie is vervaardigd in hout en is "voorzien van sanitair; Indeling: living + keuken + slaapkamer.

De verwerende partij had dus wel degelijk kennis van de afmetingen, de indeling en het materiaalgebruik van de constructie in 1966. Verder kon nog een plaatsbezoek worden uitgevoerd waarbij zij zou kunnen onderzoeken wat de indeling is van de huidige constructie.

1.2.

De verwerende partij stelt dat zij wel de kadastrale gegevens heeft onderzocht, wat blijkt uit een volgende overweging in de bestreden beslissing, waarin wordt verwezen naar een kadastraal uittreksel van 1976. Zij komt daarbij tot de conclusie dat er een weekendverblijf aanwezig was sinds 1966, dat ingeplant is op ongeveer dezelfde plaats als de huidige inplantingsplaats en dat de vorm en grootte lijkt overeen te stemmen met de orthografische foto van 1970, doch niet lijkt overeen te stemmen met de vorm en grootte van het thans bestaande gebouw.

Tevens verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar de stukken en de bespreking hiervan in de eerdere (weigerings)beslissing van 28 oktober 2015.

Zij is dan ook van mening dat zij wel rekening heeft gehouden met alle stukken in haar bezit, en zelf stukken heeft verzameld, zowel in 2013 als naar aanleiding van de bestreden beslissing, waarbij zij verwijst naar het kadastrale uittreksel van 1976.

Uit al deze stukken blijkt dat de chalet die in 1966 in gebruik werd genomen heeft een lengte van 9 m x 7 m, zoals ook blijkt uit het kadastraal plan van 1976. De huidige verschijningsvorm is echter niet rechthoekig doch L-vormig. Ook aan de chalet zelf zijn er (bijkomend) ingrijpende wijzigingen gebeurd, er is een volume van 2 m x 4,5 m toegevoegd. Met betrekking tot de garage, wordt volgens de verwerende partij niets aangetoond omtrent de oprichtingsdatum.

De onderzoeksplicht geldt pas in tweede orde, nadat de verzoekende partij heeft aangetoond dat beide constructies voor 1978 zich op het betrokken perceel bevonden.

1.3

De verzoekende partij antwoordt dat de argumentatie van de verwerende partij tegenstrijdig is. Enerzijds stelt zij aan de hand van het stedenbouwkundig uittreksel van 25 juni 2015 dat de bebouwing beëindigd was in 1966, anderzijds beweert zij dat het eerdere bebouwing betreft die later gewijzigd zou kunnen zijn.

Verder is zij nog steeds van mening dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden omdat zij de kadastrale gegevens niet opneemt in de bestreden beslissing. In deze gegevens wordt vermeld dat de constructie een oppervlakte heeft van 9 x 7 m, vervaardigd is in hout en is voorzien van sanitair met volgende indeling: living + keuken + slaapkamer. Zij houdt dus geen rekening met de toestand van de constructies in 1966.

De verzoekende partij betwist ook niet dat de contouren van de chalet zijn gewijzigd. Door de aanbouw in 1976 is de verschijningsvorm een L-vorm in plaats van een rechthoek (1966). De toename van 2 m x 4,5 m, zoals aangehaald door de verwerende partij, heeft betrekking op die aanbouw.

De verwerende partij kan zich niet uitsluitend baseren op de wijziging van de contouren als de verzoekende partij daarvoor een sluitende verklaring heeft. Uit de bijgebrachte foto's blijkt een rechthoekige constructie. Op basis van deze wijziging kan de verwerende partij niet besluiten dat de constructies wel eens herbouwd zouden kunnen zijn.

1.4

De verwerende partij benadrukt dat de verzoekende partij erkent dat de constructie die vermeld is op het uittreksel uit 1966 niet diegene is die thans op het betrokken perceel staat. In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij niet betwist dat de contouren van de chalet zijn veranderd, meer bepaald door de aanbouw.

Aan de hand van de foto's wordt ook niet aangetoond dat de aanbouw in 1976 is gebeurd, geen enkele foto is gedateerd. Het is volgens de verwerende partij ook niet relevant dat het slechts om een beperkte toename van het volume zou gaan.

2.1.

In een tweede onderdeel meent de verzoekende partij dat een gedeelte werd aangebouwd in 1976, zoals wordt aangetoond op de historische foto's. Indien de verwerende partij niet zou aannemen dat de opnamedatum 1976 betreft, is het duidelijk dat de constructie van 1966 reeds volledig was opgetrokken. Indien een pand dat werd opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan maar naderhand werd verbouwd of herbouwd, geldt het vermoeden van vergunning niet voor deze verbouwingen of herbouw indien ze zelf niet door een vermoeden van vergunning zijn gedekt.

De verwerende partij had dan ook minstens de constructie vóór de aanbouw dienen op te nemen. De verwerende partij weigert dit op basis van kadasterschetsen die op zich niet afdoende zijn om bewijswaarde in twijfel te trekken.

2.2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de bestaande constructies vóór inwerkingtreding van het gewestplan gebouwd werden. Het betreft dus niet een weigering om het vermoeden van vergunning toe te passen omdat de basisconstructie achteraf verbouwd. Nergens zou blijken dat de bestaande constructie de constructie betreft die in 1966 werd gebouwd.

2.3.

De verzoekende partij stelt dat nog dat de verwerende partij klaarblijkelijk weigert rekening te houden met alle bewijselementen om de loutere reden dat de contour is gewijzigd, terwijl de verzoekende partij hiervoor een sluitende verklaring heeft gegeven.

2.4.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie.

3.1.

In een derde onderdeel acht de verzoekende partij de motieven in de bestreden beslissing met betrekking tot de orthografische foto's tegenstrijdig. Er wordt vermeld dat de contour van het huidige gebouw niet overeenstemt met de contour zoals afgebeeld op de orthografische foto, terwijl zij later overweegt dat de bosbegroeiing evenwel niet toelaat om duidelijk contouren van de aanwezige constructies waar te nemen. Een normaal zorgvuldig bestuur zou moeten weten dat de contouren van gebouwen op een orthografische foto kan afwijken gelet op schaduwvorming en begroeiing. Op een luchtfoto zal geen enkel gebouw strak omlijnd zijn.

Verder leidt zij uit de bestreden beslissing af dat de verwerende partij meent dat de constructies herbouwd zouden kunnen zijn tussen 1999 en het heden. Deze beoordeling is kennelijk onredelijk, te meer omdat verwerende partij over de opname van de historische foto's (stuk 7.2) stelt dat deze wel eens van begin jaren '80 zouden kunnen dateren, om daarbij ook te overwegen dat de huidige constructies in overeenstemming zijn met deze historische foto's.

3.2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij de voorwaarden van artikel 4.2.14 §2 VCRO miskent: er dient te worden aangetoond dat het gebouw is opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Aangezien de stukken niet duidelijk zijn (en integendeel aanzienlijke verschillen in vorm en grootte van het gebouw aangeven), worden de voorwaarden niet aangetoond. De motivering zou bovendien niet tegenstrijdig zijn. De verwerende partij komt immers tot de conclusie dat de foto onvoldoende bewijskracht heeft.

3.3.

De verzoekende partij benadrukt dat de motivering wel degelijk tegenstrijdig is.

3.4.

De verwerende partij herneemt haar eerdere argumentatie.

4.1.

In een vierde onderdeel verwijst de verzoekende partij naar de overweging uit de bestreden beslissing dat uit de historische foto's - na vergelijking met recente foto's - kan afgeleid worden dat de constructie zoals deze momenteel op het perceel staan, reeds bestonden op het moment van de opname van de historische foto's maar dat uit de foto's geen exacte opnamedatum kan worden afgeleid. Er kan evenmin louter op basis van de foto's gesteld worden dat deze werden genomen vóór de datum van inwerkingtreding van het gewestplan.

Verzoekende partij heeft echter ook drie getuigenverklaringen bijgebracht waaruit blijkt dat de historische foto waarop zichtbaar is dat deze aanbouw in 1976 verwezenlijkt is, dateert van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol.

Twee getuigen verwijzen naar een operatie aan de oren van hun broer in de zomer van 1976, wat op een foto zichtbaar is daar een persoon op een foto een blauwe pet draagt met daaronder witte doeken die de oren omzwachtelen. Hiermee is aangetoond dat de uitbreiding van de chalet wel degelijk in diezelfde zomer van 1976 heeft plaatsgevonden. De verwerende partij beoordeelt evenwel een totaal andere foto op haar bewijswaarde.

Verder nuanceert de verwerende partij het gebrek aan gemeenschappelijk belang tussen verzoekende partij en de getuigen daar de getuigen hierdoor een eis tot schadeloosstelling van

de huidige eigenaars – over de voorgaande eigenaars heen – trachten te voorkomen. De verzoekende partij kan evenwel geen enkele rechtsgrond bedenken op basis waarvan zij de getuige zou kunnen aanspreken, wat ook blijkt uit de verschillende verkoopsovereenkomsten. De verwerende partij miskent de bewijskracht van de getuigenverklaringen volledig.

4.2.

De verwerende partij stelt ernstige vraagtekens bij de getuigenverklaringen.

Ten eerste is de verwijzing naar de gebeurtenissen in 1976 weinig overtuigend: de openbare gebeurtenissen (hete zomer, Olympische Spelen) kunnen door eenieder worden opgeworpen. De particuliere gebeurtenis (operatie van de broer) wordt dan weer op geen enkele manier aangetoond. De getuigenverklaringen werden louter opgesteld voor de noden van de zaak.

Ten tweede stellen de getuigen dat de foto's werden genomen in de zomer van 1976. Op één van de foto's lijkt sneeuw te zien en draagt de gefotografeerde winterkledij.

Ten derde zijn de foto's niet geheel dienstig: de uitbreiding is niet te zien op de foto's die aan verwerende partij werden voorgelegd

De verzoekende partij stelt ten onrechte dat elke mogelijke vordering ten aanzien van de getuigen verjaard zou zijn. Het is niet ongebruikelijk dat een cascade aan vrijwaringsvorderingen wordt ingesteld, waarvan de verjaringstermijn pas ingaat vanaf de hoofdvordering.

4.3.

De verzoekende partij stelt dat de getuigenverklaringen inderdaad werden opgesteld als reactie op een eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij waarin wordt verklaard dat de historische foto moeilijk dateerbaar is.

Verder stelt zij dat uit de koopakte blijkt dat zij kennis had van de problematiek van de opname in het vergunningenregister, waardoor zij geen vordering kan instellen tegen haar verkoper die op haar beurt geen vordering tot vrijwaring kan instellen.

4.4.

De verwerende partij herneemt haar argumentatie.

5.1.

In een laatste oordeel acht de verzoekende partij de gevraagde bewijslast onredelijk. De verzoekende partij brengt meer dan 'enig' rechtens toegelaten bewijsmiddel bij. De verwerende partij weigert evenwel de opname, omdat elk bewijselement afzonderlijk beschouwd niet sluitend is.

De enige wijze waarop zij die tracht te weerleggen, zijn volgens de verzoekende partij loutere veronderstellingen. Zij maakt allerm minst concreet dat er een grote verbouwingen of een herbouw zou zijn geweest. Verwerende partij kan op geen enkele manier zelfs een aanwijzing daartoe concretiseren.

De samenhang tussen al bewijselementen (kadasterplannen, orthografische kaarten, historische foto's en getuigenverklaringen) is zodanig sluitend dat het onredelijk is om deze enkel te trachten weerleggen met veronderstellingen, zoals een theoretisch mogelijke herbouw, een mogelijke vordering van de verzoekende partij ten opzichte van de getuigen zonder dat hiervoor een rechtsgrond bestaat. Een dergelijke beoordeling is kennelijk onredelijk.

5.2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij terecht stelt dat enig rechtens toegelaten bewijsmiddel volstaat indien dat bewijsmiddel aantoont dat de constructies tijdig zijn opgericht, hetgeen hier niet het geval is. Uit alle stukken blijkt onvoldoende de oprichting van de thans bestaande constructies.

5.3.

De verzoekende partij voegt nog toe dat de oprichting van de constructies vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol duidelijk is aangetoond. De enige reden dat verwerende partij de opname weigert, komt doordat de contour van het gebouw gewijzigd is. Thans kan verzoekende partij dit sluitend verklaren door een bijbouw in 1976 waarvan zij het bewijs ook levert. Ook de aanbouw valt onder het vermoeden van vergunning. Daarnaast is volgens haar aangetoond dat het gebouw vóór de aanbouw volledig hetzelfde is met het enige verschil dat er een gedeelte bijgebouwd is. Wat in 1966 gebouwd werd, staat nog steeds in haar originele verschijningsvorm op het perceel van de verzoekende partij.

5.4.

De verwerende partij herneemt haar betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

De constructie waarop de aanvraag betrekking heeft, valt onder toepassing van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 en in werking getreden op 5 oktober 1978.

2.

Artikel 4.2.14, §§ 2 en 3 VCRO luidt als volgt:

“§ 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.”

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen

dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

De Raad kan zijn beoordeling van het verzoek tot opname van de constructies in het vergunningenregister als 'vergund geacht' niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid inzake het onderzoek met betrekking tot het vermoeden van vergunning naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

Een belanghebbende die zich op het vermoeden van vergunning beroept, moet 'door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel' aantonen dat de constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarin ze is gelegen, gebouwd werd. Het bestuur dat met een aanspraak op het vermoeden van vergunning geconfronteerd wordt, moet het hem voorgelegde bewijsmateriaal aan een zorgvuldig onderzoek onderwerpen. Die beoordeling moet uitdrukkelijk in de motivering van zijn beslissing worden verwoord. Uit de motieven van de beslissing moet blijken waarom het bestuur de oprichting van de constructie vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan niet bewezen acht.

Wordt het bewijs geleverd dat de constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het betrokken gewestplan gebouwd is, dan wordt voor die constructie het vermoeden van vergunning gevestigd. Dat vermoeden is weerlegbaar, aangezien het bestuur over de mogelijkheid beschikt om alsnog aan te tonen dat de constructie zonder vergunning opgericht is, zij het dat het tegenbewijs enkel door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, niet ouder dan vijf jaar na het oprichten van de constructie, geleverd kan worden.

Uit artikel 4.2.14, §3 VCRO volgt dat het vermoeden niet van toepassing is op niet-vergunde aanpassingen aan vergund geachte constructies, die na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan doorgevoerd zijn. Die bepaling houdt niet in dat het vermoeden van vergunning van een constructie noodzakelijk komt te vervallen zodra er aan de vergunningsplicht onderworpen maar niet-vergunde bouwwerken uitgevoerd worden. Wel kan het vermoeden van vergunning niet langer worden ingeroepen als de constructie in die mate gewijzigd of aangepast wordt, dat ze niet meer als "bestaand" beschouwd kan worden.

4.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat op basis van de door haar aangevoerde bewijsstukken de verwerende partij had moeten overgaan tot opname in het vergunningenregister van de in 1966 opgetrokken en in 1976 met een "aanbouw" uitgebreide chalet, minstens dat de constructie van 1966 zonder de "aanbouw" moest worden opgenomen in het vergunningenregister.

5.

De verwerende partij weigert de opname in het vergunningenregister van de desbetreffende bebouwing als vergund geacht om reden dat de verzoekende partij niet kan aannemelijk maken

dat de constructie werd opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan (op 5 oktober 1978). Zij steunt zich hiervoor op de volgende argumenten:

- 1) Het **stedenbouwkundige uittreksel** waarin gesteld wordt dat er volgens het kadaster op het perceel in 1966 een constructie werd opgericht “sluit niet uit dat het eventueel oorspronkelijk in 1966 opgericht gebouw inmiddels werd vervangen door een nieuw gebouw in het kader van een herbouw. Evenmin kan worden uitgesloten dat het gebouw in de loop der tijd dermate grondig werd verbouwd en/of uitgebreid waardoor het denatureerde en niet langer hetzelfde gebouw betreft”.
- 2) Uit de **twee uittreksels uit het kadasterplan** zoals bijgewerkt tot 1 januari 1976 “kan enkel worden afgeleid dat reeds in 1966 op het terrein een gebouw aanwezig was, welke werd aangewend als weekendverblijfplaats. Hieruit kan evenwel niet worden afgeleid of het huidige op het terrein bestaande gebouw het gebouw is welke door het kadaster gekend is en welke dus op de plannen wordt afgebeeld”.
- 3) De **orthografische foto uit 1970** “toont enkel dat aan dat op het perceel *in casu*, op de datum van opname van de foto (19 september 1970), een gebouw aanwezig was. De orthografische foto toont evenwel niet aan dat het huidige op het perceel aanwezige gebouw effectief overeenstemt met het gebouw zoals afgebeeld op de orthografische foto. Uit de **orthografische foto van 1999** kan “enkel worden afgeleid dat op de plaats waar de constructies aanwezig waren zoals afgebeeld op de foto van 1970 ook op de foto van 1999 constructies aanwezig zijn”, maar gelet op de bosbegroeiing is het “onmogelijk om louter op basis van de vergelijking tussen beide foto’s te stellen dat de constructies op beide foto’s dezelfde zijn”. Verder overweegt de verwerende partij dat “louter op grond van de foto van 1999 niet kan worden uitgesloten dat in de periode tussen de opnamedatum van de foto en het heden de op de foto afgebeelde constructie werd vervangen in het kader van vernieuwbouw of herbouw”.
- 4) De **kopie van de eigendomsakte van 11 december 2006** heeft volgens de verwerende partij geen bewijswaarde met betrekking tot de inschatting van de mogelijke oprichtingsdatum van het huidige op het terrein bestaande gebouw.
- 5) Uit de **historische foto’s** waarop de oprichting van de “aanbouw” te zien is, en die volgens de verzoekende partij genomen werden in 1976 maar volgens de verwerende partij evengoed van “begin jaren 1980” kunnen dateren, kan niet worden afgeleid dat deze van vóór de datum van de inwerkingtreding van het gewestplan dateren.
- 6) De bijgebrachte **getuigenverklaringen** die stellen dat de foto’s van de oprichting van de “aanbouw” genomen werden in de zomer van 1976 moeten volgens de verwerende partij worden genuanceerd. De herinnering aan een aantal “anekdotische situaties”, zoals de bewering dat de broer van twee van de getuigen die zomer een operatie aan de oren zou hebben ondergaan hetgeen op de foto’s zichtbaar zou zijn, zijn volgens de verwerende partij niet overtuigend. De verwerende partij stelt onder meer vast dat de foto waarop de broer te zien is, “eerder in de winterperiode lijkt genomen te zijn”, hetgeen “de geloofwaardigheid van de getuigenverklaring op zich deels (lijkt) weg te nemen”. De verwerende partij stelt verder dat de geloofwaardigheid van deze getuigenverklaringen van de initiële eigenaars (of de kinderen ervan) moeilijk in te schatten is, nu deze mogelijk gemeenschappelijke belangen hebben met de verzoekende partij, en met name een eis tot schadeloosstelling van de huidige eigenaars wensen te voorkomen.
- 7) Tenslotte overweegt de verwerende partij dat de **stukken zoals aangereikt door de vorige eigenaar** “geen bijkomende informatie aanreiken m.b.t. de mogelijke oprichtingsdatum.”

6.

De verwerende partij betwist in de bestreden beslissing niet ernstig dat er in 1966 op het perceel “een weekendverblijf” aanwezig was, maar zij stelt verschillende keren dat op grond van de door

de verzoekende partij aangebrachte gegevens **“niet kan worden uitgesloten”** dat deze constructie intussen vervangen werd door een nieuw gebouw in het kader van herbouw.

Het bestuur dat met een aanspraak op het vermoeden van vergunning geconfronteerd wordt, moet het hem voorgelegde bewijsmateriaal aan een zorgvuldig onderzoek onderwerpen.

Wanneer er uit verschillende bewijskrachtige stukken blijkt dat er vóór de inwerkingtreding van het gewestplan op het terrein een constructie werd opgericht, kan de opname in het vergunningenregister niet worden geweigerd om reden dat het **“niet uitgesloten kan worden”** dat deze oorspronkelijke constructie inmiddels werd vervangen door een nieuw gebouw in het kader van een herbouw, zonder dat wordt toegelicht op welke elementen het bestuur zich steunt om aan te nemen dat er effectief sprake is van een vervanging van de bestaande constructie door een nieuwbouw.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de motivering van de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is. Zo overweegt de verwerende partij met betrekking tot de orthografische foto van 1999 “dat niet kan worden uitgesloten dat in de periode tussen de opnamedatum van de foto en het heden de op de foto afgebeelde constructies werden vervangen in het kader van vernieuwbouw of herbouw”. Even verder in de bestreden beslissing, bij de beoordeling van de door de verzoekende partij bijgebrachte recente en historische foto’s, overweegt de verwerende partij dan weer “dat de constructies zoals deze momenteel op het perceel bestaan, reeds bestonden op het moment van de opname van de historische foto’s”, die volgens de verzoekende partij dateren van 1976 maar volgens de verwerende partij evengoed kunnen dateren van “begin jaren 1980”. Nu de verwerende partij aanvaardt dat de huidige constructies reeds bestonden op het moment van opname van de historische foto’s (door haar gesitueerd “begin jaren 1980”), valt niet in te zien op welke gegevens zij zich steunt om te suggereren dat dat de constructies tussen 1999 en heden werden vervangen door “vernieuwbouw of herbouw”.

7.

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat de vorm en grootte van de constructie opgericht in 1966 niet lijkt overeen te stemmen met de huidige vorm en grootte van het huidige op het terrein bestaande gebouw, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij zelf aangegeven heeft dat de oorspronkelijke constructie van 1966 werd uitgebreid met een “aanbouw” in 1976.

De verzoekende partij stelt daarbij dat deze aanbouw werd opgericht in 1976, d.i. vóór de inwerkingtreding van het gewestplan, en dus eveneens gedekt wordt door het vermoeden van vergunning.

De verzoekende partij steunt zich voor haar stelling onder meer op historische foto’s en getuigenverklaringen van de initiële (mede-)eigenaar van het vakantieverblijf en haar twee dochters. Cruciaal is de vraag of deze foto’s, waarop de bestaande chalet evenals de “aanbouw” (in opbouw) te zien is, dateren van vóór of na de inwerkingtreding van het gewestplan.

De verzoekende partij stelt dat de foto’s 1 en 2 van stuk 6 gevoegd bij haar aanvraag tot opname in het vergunningenregister (stuk 7.6 dossier verzoekende partij) genomen zijn in de zomer van 1976. Zij onderbouwt deze stelling verder aan de hand van getuigenverklaringen van de dochters van de initiële (mede-)eigenaar, die wijzen op een aantal gebeurtenissen die zouden plaatsgevonden hebben op het ogenblik van de aanbouw, met name de bijzonder hete zomer van 1976, de operatie van de broer aan beide oren in de zomer van 1976 (zichtbaar op de foto) en het feit dat Ivo Van Damme tweemaal zilver had gewonnen bij de Olympische Zomerspelen in 1976.

De verwerende partij dient deze aangebrachte bewijsstukken zorgvuldig te onderzoeken en te beoordelen op hun bewijswaarde. De Raad kan zijn beoordeling op dit punt niet in de plaats stellen van deze van de verwerende partij. De Raad dient wel na te gaan of de verwerende partij zich hierbij heeft gesteund op de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft geïnterpreteerd en in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de “anekdotische situaties van de uitzonderlijk warme zomer van 1976 en het winnen van de medailles van Ivo Van Damme (...) inderdaad gelinkt zijn aan 1976”, maar dat deze situaties “algemeen bekend zijn en bijvoorbeeld ook gemakkelijk vindbaar zijn op het internet”.

De verwerende partij weerlegt ook de specifieke herinnering aan de operatie aan de oren van de broer door op te merken dat “de foto eerder in de winterperiode lijkt genomen te zijn” en dat deze vaststelling “de geloofwaardigheid van de getuigenverklaringen op zich deels lijkt weg te nemen”. De Raad merkt met de verzoekende partij evenwel op dat de verwerende partij, door te verwijzen naar de sneeuw op de grond en de winterkledij op de foto, duidelijk een andere foto (met name foto 3 van stuk 7.6) heeft beoordeeld en niet de foto's 1 en 2 die duidelijk in de zomermaanden genomen zijn. Het is met name op foto 1 dat volgens de verzoekende partij de broer van voornoemde getuigen te zien is met een “blauwe pet met daaronder witte doeken die de oren omzwachtelen”, hetgeen - nog steeds volgens de verzoekende partij - aantoont dat de uitbreiding in dezelfde zomer heeft plaatsgevonden als de operatie aan de oren.

Los van de vraag of de niet nader gedocumenteerde verwijzing naar de operatie aan de oren van de broer op zich kan volstaan als bewijs, moet dan ook worden vastgesteld dat de verwerende partij de bijgebrachte foto's en getuigenverklaringen niet correct heeft geïnterpreteerd.

8.

Zoals hierboven gesteld, volgt uit artikel 4.2.14, §3 VCRO dat het vermoeden van vergunning niet van toepassing is op niet-vergunde aanpassingen aan vergund geachte constructies, die na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan doorgevoerd zijn. Die bepaling houdt niet in dat het vermoeden van vergunning van een constructie noodzakelijk komt te vervallen zodra er aan de vergunningsplicht onderworpen maar niet-vergunde bouwwerken uitgevoerd worden. Wel kan het vermoeden van vergunning niet langer worden ingeroepen als de constructie in die mate gewijzigd of aangepast wordt, dat ze niet meer als “bestaand” beschouwd kan worden.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij aan waarom zij van mening is dat niet wordt aangetoond dat de “aanbouw” bij de bestaande chalet vóór de inwerkingtreding van het gewestplan werd opgericht. Hiermee wordt evenwel niet uitgelegd waarom de in 1966 bestaande constructie, zonder “aanbouw”, niet kan worden opgenomen in het vergunningenregister. De verwerende partij beperkt zich tot de nietszeggende overweging dat ***“evenmin kan worden uitgesloten dat het gebouw in de loop der tijd dermate grondig werd verbouwd en/of uitgebreid, waardoor het denatureerde en niet langer hetzelfde gebouw betreft”***, maar laat na om concreet aan te geven waarom de oorspronkelijk in 1966 opgerichte constructie dermate is aangepast dat ze niet meer als een “bestaande” constructie kan worden beschouwd. Dit klemmt des te meer nu de verzoekende partij uitdrukkelijk stelt dat het gebouw vóór de aanbouw volledig hetzelfde is met het enige verschil dat er een gedeelte is bij aangebouwd.

9.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft geoordeeld om de opname van de bebouwing op het perceel in het vergunningenregister als “vergund geacht” te weigeren.

10.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2016, waarbij aan de verzoekende partij de registratiebeslissing wordt geweigerd voor bebouwing op een perceel gelegen te 2490 Balen, Kapelstraat zn, met als kadastrale omschrijving 2de afdeling, sectie B, nr. 1327L23.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT