

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0518
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0726-A

Verzoekende partijen	1. de heer Gilbert BAILLOUX 2. mevrouw Josepha CLAES vertegenwoordigd door advocaat Wim VAN CAENEGHEM, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Vrijheidstraat 32, bus 16
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KASTERLEE

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 24 april 2017.

Verwerende partij heeft de aanvraag van verzoekende partijen tot opname van hun vrijstaande ééngezinswoning in het vergunningenregister als 'vergund geacht' geweigerd.

De bestreden registratiebeslissing heeft betrekking op het goed gelegen te 2460 Kasterlee, Kattenhagenstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 89 B en 89 A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Verzoekende partij en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

3.
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.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partijen dienen op 6 maart 2017 bij verwerende partij een aanvraag in tot opname van “een vrijstaande eengezinswoning” als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister.

De aanvraag wordt klaarblijkelijk ingediend naar aanleiding van de opmaak door de lokale politie op 23 november 2016 van een proces-verbaal wegens het plaatsen van een nieuwe dakconstructie met dakpanelen, boven het bestaande dak, zonder stedenbouwkundige vergunning, met inbegrip van de staking van de werken, die tijdig wordt bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 september 1978 en in werking trad op 5 oktober 1978, in woonuitbreidingsgebied.

3.

Op 24 april 2017 weigert verwerende partij de opname van het goed van verzoekende partijen als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister:

“ ...

Gelet op ... artikel 4.2.14. §1 en §2 ...

Gelet op het gewestplan Herentals-Mol (KB 28/07/1978) dat in werking is getreden op 5/10/1978.

Overwegende dat de vrijstaande eengezinswoning ... kadastraal gekend is sinds 1950 conform het kadasterplan toestand 1950 en conform de kadastrale legger van perceel 2 C 89 B toegevoegd aan dit dossier.

Overwegende dat uit het GRB-plan toestand 24/1/2017 blijkt dat de huidige contouren niet overeenkomen met de contouren van de vrijstaande eengezinswoning toestand 1950.

Overwegende dat uit de huidige toestand van de woning blijkt dat deze grondig werd verbouwd en uitgebreid t.o.v. de toestand zoals gekend in 1950.

Overwegende dat er onvoldoende bewijsstukken beschikbaar zijn om aan te tonen dat de verbouwings- en uitbreidingswerken werden uitgevoerd voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan Herentals-Mol waardoor er niet kan worden aangetoond dat de huidige bestaande constructie overeenkomt met de constructie zoals gekend voor 5/10/1978.

Overwegende dat op 23/11/2016 een proces-verbaal werd opgesteld met stopzetting der werken voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken aan de woning ...

Overwegende dat de uitgevoerde werken, welke werden stop gezet, de uitbreiding van de dakconstructie betrof, waardoor het huidig volume evenmin nog overeenkomt met het volume van de woning zoals gekend van voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan Herentals-Mol.

Overwegende dat de vrijstaande eengezinswoning ... conform het geldende gewestplan Herentals - Mol gelegen is in woonuitbreidingsgebied waardoor het gebouw valt onder de bepalingen van zonevreemdheid conform de VCRO (artikelen 4.4.16 t/m 4.4.23).

Overwegende dat voor wat betreft de vrijstaande eengezinswoning niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.14. §2 VCRO, waardoor dit gebouw voor de toepassing van de VCRO geen vermoeden van vergunning kan krijgen.

Overwegende dat de gemeente Kasterlee sinds 12/11/2013 over een goedgekeurd vergunningenregister beschikt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad

1.

De bevoegdheid van de Raad raakt de openbare orde en dienst desnoods ambtshalve te worden onderzocht.

2.

Verzoekende partijen vorderen in het beschikkend gedeelte van hun verzoekschrift niet alleen om de bestreden beslissing te vernietigen, maar ook om *“te zeggen voor recht dat de vrijstaande eengezinswoning in het gemeentelijke vergunningsregister dient te worden ingeschreven als vermoeden van vergund”*.

3.

De relevante artikelen 35, lid 1 en 37 DBRC-decreet luiden respectievelijk als volgt:

“Art. 35. Als een Vlaams bestuursrechtscollege ... het beroep gegrond verklaart, vernietigt het de bestreden beslissing geheel of gedeeltelijk ...”

“Art. 37. §1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege ... de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

...

§2. Het Vlaams bestuursrechtscollege ... kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevelen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.”

Gelet op geciteerde artikelen heeft de Raad als administratief rechtscollege (behoudens wanneer de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van verwerende partij) enkel een vernietigingsbevoegdheid. De Raad kan zich derhalve in beginsel niet in de plaats stellen van de administratieve overheid en de aanvraag beoordelen, maar kan enkel nagaan of

verwerende partij bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven. In zoverre verzoekende partijen vorderen dat de Raad hun aanvraag tot opname van hun vrijstaande ééngezinswoning in het vergunningenregister als 'vergund geacht' inwilligt, is hun beroep onontvankelijk, gezien de Raad zich niet mag uitspreken over een verzoek tot opname in het vergunningenregister.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen stellen dat *“het bestreden besluit onvoldoende is gemotiveerd en kennelijk onredelijk”*. Zij lichten hun argumentatie toe als volgt:

“... ”

Voorafgaand wensen verzoekers op te merken dat zij bezitters te goeder trouw zijn. Zij zijn eigenaar geworden ten gevolge van erfopvolging. Zij kennen derhalve de historiek van het onroerend goed niet en dienen voort te gaan op de stukken zoals aanwezig in het dossier van de gemeente en de stukken hen overhandigd door de administratie van het kadaster.

Uit het administratief dossier van de gemeente blijkt dat het pand in de gemeente gekend was, minstens vanaf 1950. Uit de stukken van de dienst patrimoniumdocumentatie moet afgeleid worden dat minstens vanaf 1950 het pand bestond, wat trouwens bevestigd wordt door de stukken van de gemeente daar waar er sprake is van bewoning en inschrijving in het bevolkingsregister vanaf 1950. Niet ernstig betwist kan dus worden dat sedert meer dan 66 jaar op het pand een woning stond.

Uit de voorgelegde foto's kan duidelijk worden afgeleid dat het een bijzonder oud en vetust pand betreft waaraan sedert tientallen jaren geen verbouwingen zijn gebeurd, hoogstens enkele oprisingswerken.

Het argument dat recent het volume nog werd gewijzigd is in deze niet relevant. Uit de foto's blijkt dat een schuin dak werd geplaatst. Formeel is dit een volume uitbreiding doch dit bijgekomen volume is niet bruikbaar voor enige vorm van bewoning of gebruik.

Daarenboven wijzigt het aanbrengen van een licht aflopend schuin dak niets aan de vaststellingen dat de rest van het pand reeds sedert 1950 aanwezig was.

Ook kan worden verwezen naar de zeer beperkte oppervlakte het welke het pand inneemt. Uitgesloten is dat bewoning mogelijk zou zijn geweest indien het pand nog kleiner zou zijn geweest. A contrario kan hieruit worden afgeleid dat het pand zoals thans aanwezig gelijk is met het pand aanwezig sedert 1950.

Het kan derhalve worden aanzien als vergund te zijn geweest.

Daarenboven is de gemeente zelf in gebreke gebleven.

Het getuigt niet van goed bestuur dat men, wetende dat er een pand in de gemeente aanwezig is sedert 1950, naar aanleiding van het opstellen van het vergunningsregister, geen rekening hiermee is gehouden, minstens de eigenaars niet op de hoogte zijn gebracht van de mogelijkheid vergunning aan te vragen.

... ”

2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

“ ...

Volgende stukken werden bij deze vraag gevoegd in een poging om aan te tonen dat het pand op het perceel reeds zou zijn opgericht ‘voor de wet op de stedenbouw (1962) en de gewestplannen (1978)’:

- Kadasterplannen van de toestand in 1948 en 1950;*
- Foto’s van de bestaande toestand in (4 stuks).*

...

Er moet worden vastgesteld dat alle door de eigenaars aangereikte stukken ter staving van een vermoedelijke oprichtingsdatum inhoudelijk en ten gronde werden besproken in de beslissing. Bovendien heeft de verwerende partij in haar beslissing ook andere relevante informatie zoals het GRB (grootschalig referentiebestand) (STUK 1) en het proces-verbaal van 23 november 2016 (STUK 2) aangehaald en besproken. Op basis van al deze voorliggende informatie kan de verwerende partij niet tot de vaststelling komen dat werd aannemelijk gemaakt of werd aangetoond dat de huidige woning op het perceel, in de vorm waarin deze zich momenteel bevindt, werd opgericht voorafgaand aan de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan (het gewestplan Herentals-Mol werd door het KB van 28 juli 1978 goedgekeurd en trad in werking op 5 oktober 1978) of voor 22 april 1962. De verwerende partij heeft bij haar beslissing ... voldoende gemotiveerd waarom uit voorliggende gegevens niet kan worden afgeleid dat voor de woning op het perceel een vermoeden van vergunning zoals bedoeld in art. 4.2.14 VCRO van toepassing zou zijn.

De verwerende partij betwist in haar beslissing niet dat reeds in 1950 een woning bestond op het perceel. ...

De verwerende partij stelt hierbij wel vast dat de toestand zoals deze bestond volgens het kadaster in 1950 niet overeenstemt met de huidige op het perceel bestaande toestand:

- Voor eerst moet hierbij gewezen worden op het duidelijk verschil in vorm en afmetingen tussen de toestand zoals die volgens het kadaster bestond in 1950 (afgebeeld op het door de eigenaars aangereikte historische kadasterplan) en de huidige bestaande toestand zoals deze wordt afgebeeld op het GRB (bron geopunt.be). Op het oude kadasterplan van 1950 wordt een L-vormige constructie afgebeeld. Deze constructie is ingeplant op 3m afstand van de westelijke perceelsgrens. De gevel dichts bij deze westelijke perceelsgrens heeft een lengte van 8,70m. De meest noordelijke gevel heeft een lengte van 8,30m. Ter hoogte van de zuidoostelijke hoek is een uitsparing met een breedte van 3m en een lengte van 4m ingetekend. Dit maakt dat de bebouwde oppervlakte volgens het kadasterplan 60,21m² groot is.*

Volgens de weergave van het GRB heeft het gebouw een breedte van 8,70m (dit is de breedte van de noordelijke gevel) en een lengte van ongeveer 12,80m (dit is de lengte van de westelijke gevel). Bovendien heeft het gebouw volgens deze afbeelding geen L-vormig maar een rechthoekig inplantingsplan. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt ongeveer 111,36m² (bijna een verdubbeling van de oppervlakte zoals opgenomen in de kadastrale gegevens van 1950).

- Verder moet worden vastgesteld dat de contour van het gebouw zoals afgebeeld op het GRB overeen stemt met de contour van het gebouw zoals afgebeeld op recente orthografische foto’s (orthografische foto van 13 maart 2016, bron geopunt.be) (STUK 3). Bovendien kan op basis van de door de eigenaars aangereikte recente foto’s worden vastgesteld dat het gebouw in de loop der tijd werd verbouwd en uitgebreid. Zo is op foto 3 duidelijk een verspringing in de oostelijke gevel waar te nemen. Deze verspringing lijkt overeen te stemmen met de plaats waar het gebouw zoals weergegeven op de kadastrale gegevens van 1950 eindigde en waar volgens het GRB de uitbreiding t.o.v. deze oorspronkelijke weergave start. Op foto 1 is onder het recente zonder vergunning geplaatste overzetdak (zie PV verder) duidelijk te zien dat er een beperkt deel van het gebouw een oranje pannendak heeft. Het deel van het gebouw onder dit oranje pannendak stemt ook ongeveer overeen met de uitbreiding van het in 1950 weergegeven gebouw.*

– Ten slotte moet op basis van het PV van 23 november 2016 geconcludeerd worden dat recent het gebouw opnieuw onderhevig was aan verbouwings- en uitbreidingswerken. Over het bestaande gebouw (deels afgewerkt met plat dak en deels afgewerkt met het oranje pannendak) werd een nieuw dakvolume geplaatst. Hierdoor werd opnieuw een volume-uitbreiding gerealiseerd.

Op basis van deze verschillende vaststellingen kon het college van burgemeester niet anders dan vaststellen dat 'uit de huidige toestand van de woning blijkt dat deze grondig werd verbouwd en uitgebreid t.o.v. de toestand zoals gekend in 1950'. Het oorspronkelijk op het perceel aanwezige gebouw, zoals afgebeeld op de kadastrale gegevens, is immers dermate ingrijpend verbouwd en uitgebreid dat het ganse gebouw hierdoor in feite denatureerde. Met andere woorden bestaat het oorspronkelijke gebouw niet langer en werd het ten gevolge van de vele uitbreidingen en verbouwingen vervangen door het huidige op het perceel bestaande gebouw. De verwerende partij moest dan ook concluderen dat 'voor wat betreft de vrijstaande eengezinswoning niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.14. §2 VCRO, waardoor dit gebouw voor de toepassing van de VCRO geen vermoeden van vergunning krijgen'.

De aanvrager slaagt er door voorleggen van de verschillende stukken immers niet in om aan te tonen dat de vele verbouwings- en uitbreidingswerken werden gerealiseerd voorafgaand aan de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Bovendien moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij erkent dat ze niet weet wanneer de verbouwings- en uitbreidingswerken werden uitgevoerd, laat staan dat ze weet of deze werden uitgevoerd voorafgaand aan de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan. De verzoekende partij stelt immers in haar verzoekschrift: 'Zij kennen derhalve de historiek van het onroerende goed niet ...'.

Het enige argument dat door de verzoekende partij wordt aangehaald om te stellen dat het huidige bestaande gebouw overeenstemt met het gebouw zoals weergegeven in de kadastrale gegevens van 1950 is dat 'uitgesloten is dat bewoning mogelijk zou zijn geweest indien het pand nog kleiner zou zijn geweest.' Waarmee de verzoekende partij lijkt te suggereren dat het uitgesloten zou zijn dat een gebouw met een oppervlakte van b.v. 60,21m² in aanmerking zou komen voor bewoning. Gecombineerd met de vaststelling dat het gebouw reeds in 1950 bewoond zou zijn, lijkt de verzoekende partij te willen stellen dat niet anders kan dan dat het gebouw reeds in 1950 haar huidige grootte zou hebben gehad.

Niet alleen spreken de sporen van verbouwing en uitbreiding zoals deze hoger werden omschreven deze hypothese tegen. Ook moet worden aangehaald dat in de stedenbouwkundige vergunningspraktijk van de gemeente Kasterlee en vele andere gemeenten meer dan eens woningen (b.v. appartementen) worden vergund met een vloeroppervlakte van ongeveer 60m². Bovendien moet worden opgemerkt dat volgens de Vlaamse wooncode de totale netto-vloeroppervlakte voor woning minimaal 18m² bedraagt. Ook voor sociale woningbouw worden door de VMSW (afhankelijk van het aantal te huisvesten personen) woningen voorzien met een vloeroppervlakte kleiner dan 60m². Stellen dat het onmogelijk zou zijn geweest dat een gebouw, welke in 1950 gebruikt zou zijn voor bewoning, kleiner was dan de huidige 111,36m² is dan ook niet redelijk te noemen. Ook het stellen dat een gebouw met een oppervlakte van 60,21m² niet zou kunnen bewoond zijn geweest omwille van de te geringe oppervlakte is ook niet redelijk te noemen.

In het verzoekschrift wordt gesteld dat de gemeente zelf in gebreken is gebleven. Het getuigt volgens de verzoekende partij niet van goed bestuur dat men, wetende dat er een pand in de gemeente aanwezig is sedert 1950, naar aanleiding van het opstellen van het vergunningenregister, geen rekenen hiermee heeft gehouden, minstens de eigenaars niet op de hoogte heeft gebracht van de mogelijkheid vergunning aan te vragen. Er moet evenwel gesteld worden dat het toekomt aan de aanvrager om de datum van oprichting van de constructie te bewijzen. Deze dient het bewijs te leveren dat de constructie er staat van voor 1962 of van in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. De bewijslast ligt hierbij volledig bij de aanvrager/eigenaar. Bij de gemeente rust

enkel een onderzoekplicht om de ingediende bewijsstukken te onderzoeken en om op basis van dit onderzoek – waarbij de gemeente alle haar gekende informatieve stukken kan en moet betrekken – te oordelen of een oprichtingsdatum voor 22 april 1962 of voor de datum van eerste inwerkingtreding aannemelijk werd gemaakt.

In casu heeft de verwerende partij op basis van dit onderzoek geoordeeld dat mogelijk reeds in 1950 een gebouw op het perceel werd opgericht, doch dat dit gebouw ten gevolge van de vele verbouwingen en uitbreidingen vandaag niet langer bestaat en in de loop der tijd werd vervangen door het huidige op het perceel bestaande gebouw. In de marge wordt hieromtrent nog opgemerkt dat op basis van de rechtsleer en rechtspraak gesteld kan worden dat een gebouw of een constructie zijn (hoofdzakelijk) vergunde status verliest indien het oorspronkelijke bouwwerk door onvergunde ingrepen dermate wijzigt of denatureert dat het in wezen niet meer om hetzelfde bouwwerk gaat .

Dat de verzoekende partij eigenaars zijn ter goeder trouw zouden zijn en eigenaar zijn geworden door erfopvolging, dat de recente uitbreiding van het gebouw geen voor bewoning bruikbaar volume zou opleveren en dat het pand volgens de verzoekende partij een zeer beperkte oppervlakte inneemt is niet aan de orde.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat hun aanvraag tot opname van hun ‘huidige’ vrijstaande eengezinswoning in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ onterecht werd geweigerd, omdat zij aan de hand van de door hen voorgelegde bewijsstukken afdoende hebben aangetoond dat deze woning werd opgericht voor 22 april 1962 dan wel tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan, en op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §1 of §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), conform artikel 5.1.3, §1 of §2 VCRO als ‘vergund geacht’ dient te worden opgenomen in het vergunningenregister. Verzoekende partijen voeren derhalve feitelijk de schending aan van de artikelen 4.2.14, §§1 en 2 en 5.3.1, §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

De vermoedens van vergunning zijn opgenomen in artikel 4.2.14, §§1, 2 en 3 VCRO, die luiden 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. ...

§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.”

Artikel 5.1.3, §§1 en 2 VCRO bepalen daaromtrent nog het volgende:

“§1. Bestaande constructies ... waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden in het vergunningenregister opgenomen als «vergund geacht», onverminderd artikel 4.2.14, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

De vaststelling van de aanwezigheid van een geldig bewijs dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 gebouwd werd, en de omschrijving van de aard van dat bewijs, geldt als motivering voor de beslissing tot opname als «vergund geacht».

De vaststelling van het feit dat de constructie niet meer bestaat, van de afwezigheid van enig bewijsmiddel, of van het feit dat het voorhanden zijnde bewijsmiddel aangetast is door uitdrukkelijk aangegeven onregelmatigheden, geldt als motivering voor de weigering tot opname als «vergund geacht».

...

§2. Bestaande constructies ... waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel in de zin van boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek is aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, en waarvan het vergund karakter door de overheid niet is tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, worden in het vergunningenregister opgenomen als “vergund geacht”, onverminderd artikel 4.2.14, §3 en §4. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht. Het vergunningenregister vermeldt de datum van opname van de constructie als “vergund geacht”.

De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als “vergund geacht”.

De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als «vergund geacht».”

Uit geciteerde artikelen volgt dat indien verzoekende partijen, als eigenaars van een bestaande (zonevreemde) constructie, op basis van enig rechtens toegelaten bewijsmiddel, zoals geschriften of getuigen, kunnen bewijzen dat deze constructie (in zijn huidige staat) werd gebouwd voor 22 april 1962, de constructie wordt geacht te zijn vergund. Hetzelfde geldt indien zij kunnen bewijzen dat de constructie werd gebouwd tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze is gelegen (met name *in casu* 5 oktober 1978), tenzij dit bewijs wordt tegengesproken door een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

De vaststelling dat *in casu* niet wordt betwist dat er aldaar (alleszins) reeds sedert 1950 ‘een woning’ staat, belet niet dat verwerende partij, na een zorgvuldig onderzoek van de bewijswaarde van het door verzoekende partijen als aanvragers voorgelegde bewijs, moet beoordelen of laatstgenoemden op overtuigende wijze hebben aangetoond dat hun bestaande constructie ‘in de huidige staat’ effectief werd gebouwd voor 22 april 1962, dan wel in de periode vanaf 22 april 1962 tot 5 oktober 1978 (waarbij evenmin wordt betwist dat er geen tegenbewijs voorligt in de zin van artikel 4.2.14, §2 VCRO). Het (al dan niet weerlegbaar) vermoeden van vergunning veronderstelt immers dat er afdoende bewijs voorhanden is dat de bestaande constructie voor één van voormelde data werd opgericht. Verwerende partij zal daarbij conform artikel 4.2.14, §3 VCRO onder meer rekening moeten houden met het feit dat “*de vermoedens niet van toepassing zijn op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet c.q. na de eerste invoering van het gewestplan*”. (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 107, nr. 350)

3.

De Raad kan zijn beoordeling van het verzoek tot opname van de woning van verzoekende partijen in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ niet in de plaats stellen van die van verwerende

partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid inzake het onderzoek naar de vermoedens van vergunning naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -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.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de vermoedens van vergunning verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing in essentie dat niet is voldaan aan de primordiale voorwaarde dat verzoekende partijen afdoende bewijzen moeten voorleggen waaruit redelijkerwijze blijkt dat de thans bestaande constructie effectief werd gebouwd voor 22 april 1962, dan wel in de periode tussen 22 april 1962 en 5 oktober 1978. Verwerende partij steunt haar oordeel inzonderheid op een vergelijking tussen de oorspronkelijke constructie (*"conform het kadasterplan toestand 1950 en conform de kadastrale legger van perceel 2 C 89 B"*) en de huidige constructie (volgens *"het GRB-plan toestand 24/1/2017"*). Op basis daarvan oordeelt zij *"dat de huidige contouren niet overeenkomen met de contouren van de vrijstaande eengezinswoning toestand 1950"* en *"dat uit de huidige toestand van de woning blijkt dat deze grondig werd verbouwd en uitgebreid t.o.v. de toestand zoals gekend in 1950"*, terwijl *"er onvoldoende bewijsstukken beschikbaar zijn om aan te tonen dat de verbouwings- en uitbreidingswerken werden uitgevoerd voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan Herentals-Mol"*, *"waardoor er niet kan worden aangetoond dat de huidig bestaande constructie overeenkomt met de constructie zoals gekend voor 5/10/1978"*. Tevens oordeelt zij op basis van het feit *"dat op 23/11/2016 een proces-verbaal werd opgesteld met stopzetting der werken voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken aan de woning"* *"dat de uitgevoerde werken, welke werden stop gezet, de uitbreiding van de dakconstructie betrof(fen), waardoor het huidig volume evenmin nog overeenkomt met het volume van de woning zoals gekend van voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan Herentals-Mol"*.

5.

Verzoekende partijen beweren vooreerst dat *"uit de voorgelegde foto's duidelijk kan worden afgeleid dat het een bijzonder oud en vetust pand betreft waaraan sedert tientallen jaren geen verbouwingen zijn gebeurd, hoogstens enkele opfrissingswerken"*. Deze bewering vormt redelijkerwijze geen afdoende bewijs dat de woning in zijn huidige vorm werd gebouwd voor 22 april 1962 dan wel voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan op 5 oktober 1978. Verzoekende partijen erkennen daarmee dat er ooit 'werken' aan het pand zijn gebeurd, zonder dat zij duidelijkheid verschaffen over de aard en het tijdstip van deze werken. Zij voeren overigens geen betwisting over de opmerking in de antwoordnota van verwerende partij dat *"op basis van de door de eigenaars aangereikte recente foto's kan worden vastgesteld dat het gebouw in de loop der tijd werd verbouwd en uitgebreid"*, zoals blijkt uit het feit dat *"op foto 3 duidelijk een verspringing in de oostelijke gevel is waar te nemen"*, die *"lijkt overeen te stemmen met de plaats waar het gebouw zoals weergegeven op de kadastrale gegevens van 1950 eindigde en waar volgens het GRB de uitbreiding t.o.v. deze oorspronkelijke weergave start"*, en zoals eveneens blijkt uit de vaststelling dat *"op foto 1 onder het recente zonder vergunning geplaatste overzetdak duidelijk te*

zien is dat er een beperkt deel van het gebouw een oranje pannendak heeft”, waarbij “het deel van het gebouw onder dit oranje pannendak ook ongeveer overeenstemt met de uitbreiding van het in 1950 weergegeven gebouw”.

Verzoekende partijen beweren tevens dat de recente volume-uitbreiding van de woning door *“het aanbrengen van een licht aflopend schuin dak”* *“in deze niet relevant is”* voor de beoordeling van de aanvraag, gezien *“dit bijgekomen volume niet bruikbaar is voor enige vorm van bewoning of gebruik”* en *“niets wijzigt aan de vaststelling dat de rest van het pand sedert 1950 aanwezig was”*. Ook deze bewering vormt geen afdoende bewijs dat de woning, in de toestand voor *“de uitbreiding van de dakconstructie”* zoals vastgesteld middels proces-verbaal van 23 november 2016, werd gebouwd voor 22 april 1962 dan wel voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan op 5 oktober 1978. Hun stelling dat het plaatsen van een schuin dak *“formeel een volume uitbreiding is”*, maar dat *“dit bijgekomen volume niet bruikbaar is voor enige vorm van bewoning of gebruik”* doet overigens geen afbreuk aan de vaststelling in de bestreden beslissing dat *“het huidige volume”* ingevolge *“de uitbreiding van de dakconstructie”* *“evenmin nog overeenkomt met het volume van de woning”* (in 1950), zodat verzoekende partijen ten onrechte stellen dat *“het argument dat recent het volume nog werd gewijzigd in deze niet relevant is”*.

Verzoekende partijen beweren ten slotte ook dat het op basis van *“de zeer beperkte oppervlakte”* van de huidige woning *“is uitgesloten dat bewoning mogelijk zou zijn geweest indien het pand nog kleiner zou zijn geweest”*, om daaruit vervolgens af te leiden *“dat het pand zoals thans aanwezig gelijk is met het pand aanwezig sedert 1950”*. Zij leggen wat dat betreft echter geen enkel stuk voor op basis waarvan redelijkerwijze blijkt dat (de vorm en oppervlakte van) de woning zoals gekend in 1950 gelijkaardig is aan (de vorm en oppervlakte van) de huidige woning, en sindsdien niet *“grondig werd verbouwd en uitgebreid”* (op een niet nader gekend tijdstip). Hun loutere bewering dat er in 1950 geen bewoning mogelijk zou zijn geweest, indien de oppervlakte van de initiële woning zoals gekend sedert 1950 nog kleiner was dan deze van de huidige woning, vormt geen afdoende bewijs dat de initiële woning vanaf 1950 (behoudens de uitbreiding van de dakconstructie in 2016) niet werd uitgebreid. Deze bewering wordt onder meer weerlegd door het gegeven dat een woning met een totale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen tussen 50m² en 60m² volgens de Vlaamse Wooncode in beginsel vier personen mag huisvesten. Verzoekende partijen voeren overigens ook geen betwisting over de vaststellingen in de antwoordnota van verwerende partij op basis van een vergelijking tussen de oppervlakte van de woning volgens het kadaster in 1950 en de huidige oppervlakte volgens het GRB, waaruit volgens verwerende partij blijkt dat de huidige (rechthoekige) oppervlakte van de woning (van 111,36m²) bijna is verdubbeld in vergelijking met de initiële (L-vormige) oppervlakte (van 60,21m²).

Verzoekende partijen geven derhalve geen redelijke en op basis van stukken onderbouwde verantwoording voor de wijziging van de contouren van de woning sinds 1950, met name het feit dat de huidige woning een rechthoekige vorm heeft, terwijl de initiële in 1950 gekende woning een L-vorm had. Zij maken evenmin redelijkerwijze aannemelijk dat de door verwerende partij weerhouden wijzigingen aan de initiële, in 1950 gekende vorm en oppervlakte (en het volume) van de woning gebeurden voor 22 april 1962 dan wel voor 5 oktober 1978, noch dat gebeurlijke latere wijzigingen aan (de vorm en oppervlakte van) deze woning voldoende kunnen worden geïdentificeerd ten opzichte van de initiële dan wel op 5 oktober 1978 bestaande constructie. Zij erkennen integendeel in hun verzoekschrift expliciet dat *“zij de historiek van het onroerend goed niet kennen en dienen voort te gaan op de stukken zoals aanwezig in het dossier van de gemeente en de stukken hen overhandigd door de administratie van het kadaster”*, terwijl zij niet aannemelijk maken dat uit de betreffende stukken redelijkerwijze kan worden afgeleid op welk ogenblik dat de huidige woning (met uitzondering van de wijziging van het dakvolume in 2016) tot stand kwam.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen maken verzoekende partijen, op de basis van de uiteenzetting in hun verzoekschrift en de voorliggende stukken, redelijkerwijze niet aannemelijk dat verwerende partij foutief dan wel kennelijk onredelijk handelde door hun woning in de huidige toestand niet op te nemen in het vergunningenregister als 'vergund geacht', noch dat de bestreden weigeringsbeslissing terzake niet afdoende is gemotiveerd. Verwerende partij onderzocht bij haar beoordeling van de vermoedens van vergunning terecht in hoeverre de bestaande woning in de huidige toestand werd gebouwd voor 22 april 1962 dan wel tussen 22 april 1962 en 5 oktober 1978, gelet op de vaststelling dat de vermoedens (overeenkomstig artikel 4.2.14, §3 VCRO) niet van toepassing zijn op (wederrechtelijke) aanpassingen aan vergund geachte constructies na 22 april 1962 dan wel na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan op 5 oktober 1978. Verzoekende partijen tonen niet aan dat verwerende partij in de bestreden beslissing onterecht, op kennelijk onredelijke wijze tot het besluit kwam dat er onvoldoende bewijzen voorliggen waaruit op overtuigende wijze blijkt dat de bestaande woning (met uitzondering van het in 2016 gewijzigde dakvolume) uiterlijk is gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Verzoekende partijen gaan ten onrechte voorbij aan de vaststelling dat het vermoeden van vergunning, dat ofwel onweerlegbaar is ofwel met een (welomschreven) tegenbewijs kan worden tegengesproken, zelf veronderstelt dat er afdoende bewijs voorhanden is dat de bestaande constructie in zijn huidige staat is opgericht voor 22 april 1962 dan wel voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

7.

De kritiek van verzoekende partijen dat verwerende partij "*zelf in gebreke is gebleven*", gezien "*het niet getuigt van goed bestuur dat men, wetende dat er een pand in de gemeente aanwezig is sedert 1950, naar aanleiding van het opstellen van het vergunningsregister, geen rekening hiermee is gehouden, minstens de eigenaars niet op de hoogte zijn gebracht van de mogelijkheid vergunning aan te vragen*", doet geen afbreuk aan voormelde vaststellingen. Zelfs indien verwerende partij in het kader van de opmaak van het vergunningenregister (zoals goedgekeurd op 12 november 2013) spontaan diende te onderzoeken in hoeverre de woning van verzoekende partijen daarin als 'vergund geacht' kon worden opgenomen, dan wel verzoekende partijen diende uit te nodigen om terzake de nodige bewijsstukken voor te leggen, blijft de vaststelling dat uit de voorliggende stukken niet blijkt dat deze woning in zijn huidige staat werd opgericht voor 22 april 1962 dan wel tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan op 5 oktober 1978, zodat deze constructie niet op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §§1 en 2 VCRO, conform artikel 5.1.3, §§1 en 2 VCRO als 'vergund geacht' kan worden opgenomen in het vergunningenregister.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE