

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1114
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0502-A

Verzoekende partij	de heer Dieter VERVOORT vertegenwoordigd door advocaat Ben STALMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3460 Bekkevoort, Bergstraat 6
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LAAKDAL 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 17 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2018.

De verwerende partij heeft beslist om het pand op het perceel gelegen te 2431 Laakdal, Huyten 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 644C en 644D, 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 kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Alexander MEUWISSEN *loco* advocaat Ben STALMANS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Bram VANGHEEL *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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 15 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal een aanvraag in om een pand, gelegen te Laakdal, Huyten 8, op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister.

Het betrokken perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in agrarisch gebied.

De verwerende partij beslist op 1 maart 2018 om het pand niet op te nemen als “vergund geacht” in het vergunningenregister. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag is voorzien van volgende stavende documenten:

- *Oude luchtfoto's NGI van 1961, 1971 en 1976*
- *oude luchtfoto van vermoedelijk jaren '60 of begin jaren '70*
- *recente luchtfoto 2016*
- *uittreksel uit kadastrale legger 2007*
- *uittreksel uit verkoopsakte*
- *kadasterkaart 2016*
- *foto's pand huidige toestand*

Op de aangebrachte oude luchtfoto's is een duidelijke evolutie te zien in de ontstane bebouwing op de betreffende percelen.

Op de luchtfoto van 1961 is er niets van bebouwing waar te nemen. Er is geen vijver zichtbaar, het perceel lijkt in landbouwgebruik.

Op de luchtfoto van 1971 is de huidige vijver duidelijk waar te nemen alsook een zeer beperkt gebouwtje op de locatie waar ook nu het besproken pand zich bevindt.

De toestand op de luchtfoto van 1976 lijkt weinig gewijzigd van de toestand van 1971.

De grootte van het pand op deze luchtfoto is maar een fractie van de omvang van het huidige pand.

Op de luchtfoto die bijgebracht is uit vermoedelijk jaren '60 of begin jaren '70, is eveneens duidelijk een bebouwing waarneembaar. Ook hier blijkt dat de bebouwingsgrootte slechts een beperkt deel is van wat er vandaag aanwezig is.

Op de huidige luchtfoto van 2016, is veel bomengroei aanwezig waarbij het moeilijk is om het betreffende pand goed te zien. De bebouwing is zeer vaag waarneembaar doch er kan vastgesteld worden dat het pand veel groter is dan op de oude luchtfoto's waarneembaar.

Ook op de bijgebrachte foto's van de huidige toestand van het pand, is het heel duidelijk dat de bestaande bebouwing veel ruimer is dan wat er in 1976 op de luchtfoto's te zien was. Momenteel lijkt het pand een volwaardige woning te zijn waar de aanvrager ook permanent ingeschreven is.

Uit het bevolkingsregister blijkt dat er een eerste inschrijving in het pand is geweest in 1995.

De huidige aanvrager is er ingeschreven sinds 2008.

Er zijn geen gegevens beschikbaar dat het pand als zou bewoond zijn vóór 1978.

Op het kadastrale uittreksel wordt aangegeven dat er 2 percelen zijn in deze site. Voor perceel 644C wordt de aard weergegeven als huis, voor perceel 644D vakantieverblijf.

Respectievelijk worden jaar van beëindiging van de opbouw weergegeven als 1971 en 1991. Bij dit uittreksel is echter geen verdere verduidelijking toegevoegd.

Op basis van alle aangeleverde stukken kan gesteld worden dat er een beperkte bebouwing aanwezig was op het perceel vóór 1978. De bebouwing is echter later uitgebreid tot wat het vandaag is. Er zijn geen aanwijzingen wanneer deze uitbreidingen zijn aangebracht.

Over de aard van het pand is eveneens geen zekerheid. Er zijn geen inschrijvingen op het pand vóór 1978 waardoor kan gesteld worden dat het toen zeker geen woning was. Vermoedelijk kan de constructie die er vóór 1978 was, als vakantieverblijf dienst gedaan hebben. Hierover is geen zekerheid.

Er kan dus op basis van de aangeleverde bewijsvoeringen niet gesteld worden dat de woning reeds aanwezig was voor de inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol, K.B. van 28 juli 1978.

Wettelijke gronden

Het pand gelegen Huyten 8, 2431 Laakdal, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B, nrs. 644C en D is volgens het gewestplan Herentals-Mol, K.B. van 28 juli 1978, gelegen in een agrarisch gebied.

Art. 4.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (d.d. 01-09-2009) bepaalt het volgende:

Vermoeden van vergunning

§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 wordt opgenomen in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor de termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

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

In navolging van §2. en §4. kan worden gesteld dat geen proces-verbaal en dat geen niet anonieme bezwaarschriften ten opzichte van dit dossier bij de gemeente Laakdal bekend zijn.

*Door het invoeren van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (d.d. 01-09-2009), kan voor het pand gelegen Huyten 8, 2431 Laakdal, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B, nrs. 644C en D **geen** beroep worden gedaan op het (beperkt) weerlegbaar vermoeden van vergunning op basis van de aangeleverde bewijsvoering.*

*Na grondig nazicht van de beschikbare informatie en van de wettelijke context wordt beslist dat het pand gelegen Huyten 8, 2431 Laakdal, kadastraal gekend afdeling 1, sectie B, nrs. 644C en D **NIET** voldoet aan de voorwaarden voor opname in het vergunningenregister, conform art. 4.2.14, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert twee middelen aan. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.2.14, §2, eerste lid VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 4.2.14 §2 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt:

§ 2

Bestaande constructies waarvan een 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.”

Het Koninklijk Besluit dd. 28 juli 1978 houdende het gewestplan Herentals-Mol, waaronder voormelde percelen vallen, werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 september 1978. Dit K.B. trad in werking de 15de dag na bekendmaking (W 29/03/1962, art. 10 en 13).

Dit wil zeggen dat verzoeker dient aan te tonen dat de constructies reeds bestonden voor 5 oktober 1978 én dat er slechts een beperkt tegenbewijs mogelijk is.

Uit de art. 96 § 4, tweede lid, en 191 § 1, zesde lid Stedenbouwdecreet 1999, zoals gewijzigd door de Decreten van 4 juni 2003 en 21 november 2003, volgt dat constructies waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van W. 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, vermoed worden te zijn vergund indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift, dat de constructie in overtreding werd opgericht.

Uit de parlementaire voorbereiding van Decr. 4 juni 2003 blijkt dat de door de vermelde artikelen bedoelde vermelding in het vergunningenregister of het ontwerp ervan “dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd”, zoals andere vermeldingen van het vergunningenregister of het ontwerp ervan, de weergave moet zijn van het statuut dat de constructie op het vlak van stedenbouwkundige vergunningen heeft. Dit statuut bestaat onafhankelijk van en voorafgaand aan de vermelding ervan in het vergunningenregister of het ontwerp ervan. De omstandigheid dat een vergunningenregister of het ontwerp ervan nog niet is opgemaakt, staat er bijgevolg niet aan in de weg dat een constructie die voldoet aan de voorwaarden van de voormelde bepalingen om te worden vermoed te zijn vergund, wordt gelijkgesteld aan een constructie waarvoor een regelmatige vergunning werd aangevraagd en verkregen.

De strafrechter dient toepassing te maken van de regel dat de constructies waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, vermoed worden te zijn vergund indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift, dat de constructie in overtreding werd opgericht, nu dat statuut bestaat onafhankelijk van en voorafgaand aan de vermelding ervan in het vergunningenregister of het ontwerp ervan (Cass. (2e k.) AR P.05.0891.N, 13 december 2005 (Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur / L.B.A.M.D.M.)).

*In haar beslissing d.d. 1.03.2018 vermeldt de gemeente Laakdal expliciet dat er geen niet-anonieme bezwaarschriften, noch een Proces-verbaal bekend zijn bij de gemeente t.o.v. dit dossier. **De gemeente beschikt aldus niet over een geldig tegenbewijs om het vermoeden van aanwezigheid voor 1978 van de constructie (gekend onder het nummer 644C) te weerleggen en moet het vermoeden van vergunning aanvaarden.***

Zij stelt verder in haar beslissing dat op basis van het door verzoeker aangeleverde bewijsmateriaal “duidelijk een bebouwing waarneembaar” is. Zij haalt tevens aan dat er geen gegevens beschikbaar zouden zijn waaruit zou blijken dat het pand reeds bewoond zou zijn voor 1978.

Dit zijn irrelevante afwegingen.

Noch uit de tekst van artikel 4.2.14, § 2, VCRO noch uit de ontstaansgeschiedenis van die bepaling volgt dat de decreetgever de bedoeling had om als datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan in de zin van deze bepaling een andere datum in aanmerking te nemen dan de vijftiende dag na de publicatie van het koninklijk besluit tot definitieve vaststelling van het gewestplan in het Belgisch Staatsblad (Cass., Nr. P.12.1249.N, 14 april 2015).

Het vermoeden van vergunning geldt ‘te allen tijde’. Het voorwerp van het vermoeden van vergunning slaat op de constructie, meer bepaald zowel de oprichting ervan als de bestemming waarvoor het werd opgericht. Het vermoeden van vergunning houdt volgens deze decretale bepaling niet op te gelden door ‘langdurig onbruik’ van de opgerichte constructie (R.v.St., VISSERS, nr. 232.590, 16 oktober 2015).

Dat de bestaande constructie gekend onder het kadastraal nummer 644C waarvan door verzoeker werd aangetoond dat ze gebouwd werd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is, aldus vergund dient te zijn geacht en ingeschreven in het vergunningsregister.

...

2.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van artikel 4.2.14, §2 VCRO *juncto* de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Aangezien het argument van de gemeente dat er voor 1995 geen inschrijving was in het bevolkingsregister aldus niet relevant is en weerlegt het vermoeden aangetoond door verzoeker niet.

Dat de gemeente de globaliteit van het bewijsdossier veronachtzaamt. Immers zijn er niet enkel de luchtfoto's maar ook de foto's van de constructie als dusdanig.

Deze bewijzen dat de constructie duidelijk als een geheel moet beschouwd bouwkundig en er geen enkel tegenbewijs voorhanden is om aan te nemen dat bepaalde onderdelen niet zouden dateren van voor de in werking treding.

De overweging dat : de toestand op de luchtfoto van 1976 lijkt weinig gewijzigd van de toestand van 1971, is evenmin overtuigend.

Dat de gemeente aldus, gezien het gebrek aan tegenbewijs, dan ook noch op afdoende noch op zorgvuldige wijze motiveert waarom er zou moeten geweigerd worden.

aangezien de inhoudelijke motiveringsplicht vereist enerzijds dat de bestuurshandelingen uitdrukkelijk gemotiveerd dienen te worden en anderzijds dat die motieven afdoende moeten zijn

Dat de gemeente Laakdal een zeer omstandig dossier was ter beschikking gesteld dat niet alleen bestond uit Luchtfoto's.

Dat deze bijkomende elementen niet in consideratie zijn genomen terwijl deze foto's bevestigen dat het één constructie betreft die zich in grosso modo in een zelfde staat van verwerking bevinden.

Daarnaast is het zo dat de gemeente LAAKDAL ten onrechte vergelijkt met foto's op heden. TERWIJL er duidelijk nog jaren in illo tempore waren tussen de laatste lucht foto en de in werking treding van het gewestplan.

Dat immers de regelgeving duidelijk is over het beperkt toegelaten tegenbewijs.

De gemeente LAAKDAL baseert zich niet over dergelijke bewijsmiddelen, integendeel stelt deze uitdrukkelijk in haar beslissing d.d. 1.03.2018 dat er geen niet-anonieme bezwaarschriften, noch een Proces-verbaal bekend zijn bij de gemeente t.o.v. dit dossier.

De gemeente beschikt aldus niet over tegenbewijs om het vermoeden van aanwezigheid voor 1978 van de constructie (gekend onder het nummer 644C) te weerleggen.

De gemeente baseert zich op imperfecte vergelijkingen met huidige toestand en luchtfoto's en het gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister.

*Dat uit het hierbovenstaande blijkt dat de woning voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14, § 1 VCRO en niet blijkt dat § 3 of § 4 van deze bepaling toepassing vindt, kon de verwerende partij niet op goede gronden beslissen de betrokken woning te beschouwen als "niet vergund geacht **RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN ARREST nr. A/2013/0005 van 9 januari 2013 in de zaak 1112/0744/A/4/0663***

Dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Deze motivering is in feite en in rechte onjuist.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel in essentie aan dat de verwerende partij over geen geldig tegenbewijs beschikt om het vermoeden van aanwezigheid van de constructie gekend onder het nummer 644C te weerleggen, terwijl zij heeft aangetoond dat deze constructie werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

In het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing steunt op niet relevante gegevens en stelt dat relevante gegevens niet in de beoordeling zijn betrokken, waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel werd geschonden.

2.

Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

"§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum door deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

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

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

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

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

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

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

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.

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

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

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

Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend. Deze mededelingsplicht geldt niet ten aanzien van die constructies waarvoor reeds een gemotiveerde mededeling werd verricht bij de opmaak van het ontwerp van vergunningenregister."

Uit deze bepalingen volgt dat:

- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” vóór 22 april 1962 tot gevolg heeft dat deze constructie “ten allen tijde geacht (wordt) te zijn vergund”;
- het bewijs dat een bepaalde constructie is “gebouwd” in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij is gelegen, tot gevolg heeft dat ze geacht wordt 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;
- indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14, §1 en §2, eerste lid VCRO, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

Met andere woorden vormt het bewijs van het “gebouwd” zijn van een constructie vóór 22 april 1962 een onweerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, en, het bewijs van het “gebouwd zijn” van een constructie in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is, een weerlegbaar vermoeden van het “vergund karakter” van deze constructie, dat weliswaar slechts weerlegbaar is door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Bij het toepassen van deze bepalingen dient er derhalve een onderscheid gemaakt te worden tussen (1) het voorhanden zijn van het bewijs dat een bepaalde constructie voor een bepaalde datum werd gebouwd en (2) het vermoeden van het vergund karakter dat daaruit voortvloeit. Het “tegenbewijs” waarvan sprake in de aangehaalde bepalingen heeft enkel betrekking op het vermoeden van het vergund karakter. Met een “tegenbewijs” kan het vermoeden van vergunning worden tegengesproken, maar het vermoeden van vergunning zelf veronderstelt dat er bewijs voorhanden is dat de betrokken constructie is opgericht vóór een bepaalde datum.

Bovendien moet rekening gehouden worden met §3 van artikel 4.2.14 VCRO. Indien met betrekking tot constructies, die weliswaar gebouwd zijn vóór 22 april 1962 of in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, handelingen werden verricht in een periode die buiten dit tijdsbestek valt, dienen ze beschouwd te worden als handelingen bedoeld in §3 van deze bepaling, met name handelingen die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, zodat deze handelingen niet door de vermoedens zijn gedekt.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, met verwijzing naar documenten die bij de aanvraag zijn gevoegd, dat:

- op de aangebrachte luchtfoto's een duidelijke evolutie te zien is in de ontstane bebouwing;
- op de luchtfoto van 1961 geen bebouwing is te zien;
- op de luchtfoto van 1971 een zeer beperkt gebouwtje waar te nemen is;
- uit de luchtfoto van 1976 weinig gewijzigd lijkt in de toestand;
- op de luchtfoto van 2016 de bebouwing zeer vaag waarneembaar is, doch eruit blijkt dat het pand veel groter is dan op de oude luchtfoto's;
- ook op de bijgebrachte foto' van de huidige toestand van het pand, het heel duidelijk is dat de bestaande toestand veel groter is dan in 1976;
- uit de bevolkingsregisters blijkt dat er een eerste inschrijving in het pand is geweest in 1995;
- er geen gegevens beschikbaar zijn dat het pand werd bewoond vóór 1978;

- op het kadastrale uittreksel twee percelen worden aangegeven; perceelnummer 644C wordt aangegeven als huis en 644D als vakantieverblijf, met als jaar van beëindiging van de opbouw respectievelijk 1971 en 1991, maar bij het uittreksel wordt geen verdere verduidelijking toegevoegd.

Uit deze gegevens leidt de verwerende partij af dat er een beperkte bebouwing aanwezig was vóór 1978, die later is uitgebreid zonder dat er aanwijzingen beschikbaar zijn wanneer de uitbreidingen zijn gebeurd. Over de aard van het pand is er volgens de verwerende partij evenmin zekerheid. Ze gaat ervan uit dat het pand vóór 1978 geen woning was bij gebrek aan inschrijvingen in het bevolkingsregister vóór die datum en vermoedt dat het kan gaan over een vakantieverblijf.

De conclusie van de verwerende partij is dat er op basis van de aangeleverde bewijsvoering niet kan gesteld worden dat de woning reeds aanwezig was vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

4.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat niet is aangetoond dat de constructie die het voorwerp vormt van de aanvraag, is opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing derhalve niet over het vermoeden van vergunning van een constructie waarvan het bestaan vóór 1978 is aangetoond, maar oordeelt dat het bestaan van de constructie waarvoor een opname in het vergunningenregister wordt aangevraagd, niet is aangetoond.

Het tegenbewijs waarvan sprake in artikel 4.2.14 VCRO heeft, zoals reeds is aangegeven in het tweede randnummer, enkel betrekking op de beoordeling van het vermoeden van vergunning eenmaal vaststaat dat de constructie vóór een bepaalde datum is opgericht. De stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij over geen “tegenbewijs” beschikt, is derhalve niet relevant bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing.

5.

De verzoekende partij stelt ook nog dat zij heeft aangetoond dat de constructie is opgericht vóór 1978, doch toont niet aan dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk tot de conclusie komt dat de constructie die te zien is op de luchtfoto van 1971 niet vergelijkbaar is met de constructie die het voorwerp vormt van de aanvraag. Evenmin maakt de verzoekende partij aannemelijk dat de verwerende partij op basis van een het kadastraal uittreksel tot een andere conclusie moest komen, rekening houdend met haar vaststelling dat er bij het uittreksel geen verduidelijking is gevoegd en rekening houdend met de andere documenten die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Voor zover de verzoekende partij ervan uitgaat dat het voldoende is dat er wordt aangetoond dat er een constructie op het betrokken perceel aanwezig was vóór 1978, kan ze niet gevolgd worden. Er moet integendeel aangetoond zijn dat de constructie die het voorwerp vormt van de aanvraag reeds was opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Daarbij komt vervolgens nog dat, indien, met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14, §1 en §2, eerste lid VCRO, voldoen, deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, worden gedekt.

6.

De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden dat de verwerende partij de foto's van de huidige toestand van het pand niet bij haar beoordeling heeft betrokken. Het tegendeel blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing.

In de mate dat de verzoekende partij de vaststelling in de bestreden beslissing dat de toestand tussen 1971 en 1976 weinig verschilt, niet "*overtuigend*" acht, laat ze na uiteen te zetten waarom dit het geval zou zijn.

Ten slotte wordt het gegeven dat er vóór 1978 geen inschrijving was voor het perceel in het bevolkingsregister enkel gezien als een bewijs dat de constructie vóór 1978 niet in gebruik was als woning. Dit gegeven maakt dus geen deel uit van de conclusie dat er geen bewijs voorhanden is dat de constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, werd opgericht vóór 1978.

7.

De verwerende partij stelt in de antwoordnota nog aanvullend dat het vakantieverblijf volgens de kadastrale legger pas in 1991 is gebouwd en het bestaande pand thans één geheel is en dat de foto's duidelijk maken dat er drie aaneengesloten compartimenten zijn. De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota dat de betrokken aanvraag enkel betrekking heeft op twee compartimenten, die volgens haar niet geschakeld zijn met de vakantiewoning.

Een vergunningsbesluit moet op grond van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan derhalve enkel rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en niet met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

De discussie tussen de verwerende en verzoekende partij met betrekking tot het al dan niet aangesloten zijn van de vakantiewoning aan het pand dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, kan niet betrokken worden op de motieven in de bestreden beslissing om de inschrijving in het vergunningenregister te weigeren. Er kan noch met de aanvullende motivering in de antwoordnota, noch met de repliek daarop in de wederantwoordnota, rekening worden gehouden bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing.

8.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door haar aangehaalde bepalingen en beginselen.

De middelen worden verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verwerende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt.

In haar wederantwoordnota vraagt de verzoekende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Gelet op titel V van onderhavig arrest moet de verzoekende partij beschouwd worden als de in het ongelijk gestelde partij.

Aan de verwerende partij komt een rechtsplegingsvergoeding toe ten laste van de verzoekende partij ten belope van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ