

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0678 van 23 februari 2016
in de zaak 1314/0143/A/4/0166

In zake: mevrouw **Marianne HERSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Roel VERACHTERT en Werner HAEX
kantoor houdende te 3670 Meeuwen, Weg naar Ellikom 286
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**
verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, zaakvoerder van de bvba Hermana, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 23 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren en het verbouwen van een vrijstaande zonevreemde eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Tremelo, Lange Venstraat 53 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 225Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 10 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij namens de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie en verbouwing van een zonevreemde vrijstaande eengezinswoning”*.

Uit de nota bij de aanvraag blijkt dat de aanvrager beoogt om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de regularisatie van niet-vergunde uitgevoerde werken en tegelijk een aanvraag indient voor het verbouwen van de woning *“zodat deze voldoet aan de EPB-wetgeving”*. Meer bepaald wordt er een vergunning gevraagd voor:

- een geïsoleerde gevel in metselwerk rond de bestaande woning
- een geïsoleerd dak op de bestaande draagmuren
- het voorzien van minimum 6 cm pur-isolatie.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 januari 2013 tot en met 9 februari 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant verleent op 27 februari 2013 het volgende advies:

“ ...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie en verbouwing van een doening die gesitueerd is in agrarisch gebied.*
- *Op 28 september 2012 werden de in uitvoering zijnde werken door de bevoegde ambtenaar stilgelegd.*
- *Na onderzoek dient de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling te stellen dat de oorspronkelijke toestand van de doening niet te achterhalen valt, doch de voorgestelde instandhoudingswerken zijn zeer ingrijpend. De voorgestelde werken resulteren tot een herbouw van volume.*
- *Gelet op de aarde en de ligging betreft het ons een zaak van een goede ruimtelijke ordening die dient te voldoen aan de strikte wettelijke context zoals gesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

”
...
Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo weigert op 23 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het ingediende project voorziet regularisatie en verbouwing van een zonevreemde vrijstaande ééngezinswoning.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het gewestplan AARSCHOT-DIEST (KB 07/11/1978) gelegen in een agrarisch gebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in afdeling 2: Basisrechten voor zonevreemde constructies

...

- Betreffende het vergunde karakter van de bestaande zonevreemde woning is volgende regelgeving van toepassing:

...

De aanvrager dient wat betreft de datum van oprichting of uitvoering de nodige bewijzen voor te brengen, en dit kunnen bv. Facturen of rekeningen van nutsvoorzieningen, of foto's zijn, of nog oude postkaarten.

In ieder geval volstaat het niet zomaar te verklaren dat een gebouw dateert van een bepaald jaartal, en te stellen dat de overheid dit niet betwist of maar het tegenbewijs moet leveren.

(...)

De aanvrager moet op concrete en overtuigende wijze aantonen dat zijn gebouw of gebouwen dateren van vóór de scharnierdatum van de Codex (...).

Dikwijls worden oude kadasterplannen als bewijsstuk aangewend, maar dan moet daaruit wel blijken dat **de constructie die toen bestond dezelfde is als deze waarvoor de vergunning werd aangevraagd.** (...)

Blijkt het oorspronkelijke gebouw bijvoorbeeld later gesloopt te zijn en vervangen door een nieuwe constructie, dan gaat het uiteraard niet meer om een constructie die dateert van vóór de gestelde datum. (...)

- Rekening gehouden dat het vermoeden van vergunning door de aanvrager wordt aangetoond met een kopie van een uittreksel van de kadastrale legger van 1967 met een inplantingsschets van hetzelfde jaar. Deze inplantingsschets komt overeen met het grondplan uit de aanvraag.

- Rekening gehouden met bovenstaande gegevens en met de huidige verschijningsvorm van de constructie die bestaat uit recente snelbouwstenen, opgericht

vanaf het grondniveau blijkt dat de constructie hoofdzakelijk gesloopt is geweest, voor minstens meer dan 60% en zonder vergunning heropgebouwd. Overwegende dat dit een eerste vergunningsaanvraag treft, is te besluiten dat het dossier niet in aanmerking komt voor het vermoeden van vergunning. Bijgevolg is ook te oordelen dat de aanvraag niet vatbaar is voor vergunning.

- Betreffende het feit dat de constructie al dan niet verkrot is kan gesteld worden dat blijkens fotomateriaal de constructie quasi volledig ontmanteld werd, met ontbrekend dak en verwijderde vloeren. Louter het feit dat mogelijk de bestaande muurfundering nog in orde zou zijn en dat de draagmuren op vorstvrije diepte zijn aangezet wijst niet op het tegendeel (...). In casu kan geoordeeld worden dat de constructie als verkrot kan beschouwd worden.

- Onverkort art. 4.4.11 VCRO geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen bij zonevrije constructies. Bij het uitvoeren van deze toetsing moet bovendien bijzondere aandacht worden besteed aan het behoud van het architecturale karakter van de herbouwde constructie. Dit veronderstelt een strenge motiveringsplicht. Er zal moeten kunnen worden afgeleid op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de overheid van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de zonevrije constructies behoudt. Hierbij worden nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht, en ruimte door de term “architecturaal karakter” niet uitgesloten. Het architecturaal karakter dient hierdoor niet enkel weer te worden bekeken van uijt het gebouw zelf, maar moet geëvalueerd worden vanuit zijn ruimtelijke context.

- Rekening gehouden dat het voorwerp van deze aanvraag een verbouwing betreft.

- Gelet op de VCRO meer bepaald artikel 4.1.1. 12° verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren minstens voor 60% behouden worden. Rekening gehouden met het aanwezige fotomateriaal is het derhalve aan de aanvrager om toe te komen om op ondubbelzinnige wijze naar de overheid toe duidelijk te maken waarom de beoogde werken verbouwingen zijn, en geen herbouw of nieuwbouw.

- Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet vatbaar is voor vergunning.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- De ruimere omgeving

De aanvraag situeert zich in het buitengebied. De Lange Venstraat ligt in het noordoosten van de gemeente Tremelo, ca. 2 km ten noorden van de kern van de deelgemeente Bal. De aanvraag situeert zich tussen de noord-zuid gerichte Nobelstraat (west) en de Remerstraat-Felix Aertgeertsstraat (oost). Beiden wegen komen samen ter hoogte van de kern van Baal (zuid).

Het project is gelegen in een cluster van zonevrije hoofdzakelijk onvergunde verblijven. Deze verblijven zijn divers en liggen geclusterd in twee groepen in een gefragmenteerd groen gebied.

Dit gebied wordt omsloten door suburbane woonlinten langs de Nobelstraat en de Remerstraat-Felix Aertgeertsstraat. In dit groene gebied wisselen bebossing en landbouwpercelen elkaar af. Een groot deel van deze cluster wordt begrensd door

bebouwing.

De aanvraag is gelegen in een relatief versnipperd gebied, in het traditioneel landschap "Het serreland van St. Katelijne Waver", onregelmatige open ruimte van verschillende omvang worden beperkt door bebouwing en vegetatie. Er is een complexe verweving van open ruimte en bebouwing.

De lange vennen was een zeer moerassig gebied waar turf of schadden gestoken werden. De bovenlaag werd weggehaald, deze was samengesteld uit gedeeltelijk verkoolde plantenstoffen. Op deze manier ontstonden vennen. Na het steken van turf werd deze op hopen gestapeld om te drogen. Meestal werd deze turf openbaar verkocht. Turf werd destijds gebruikt om te stoken in de haard. Enkele grote abdijen als Park Heverlee en Sint Geertrij uit Leuven hadden turfputten in Baal. De oorspronkelijke vijvers in de Baalse en Begijnendijkse meren zijn oude turfputten. De vijver van camping de Moor was de grootste in de streek. In het cijnsboek van 1701 vindt men reeds enkele vermeldingen van de Lange venne.

Het perceel uit de aanvraag wordt ontsloten via een erfdienstbare, onvoldoende verharde wegenis zonder eigen kadastrale wegbedding die uitgaat op de Lange Venstraat. Uitgebouwde caravans en getransformeerde weekendverblijven ontsieren het agrarisch gefragmenteerd landschap.

- *De onmiddellijke omgeving:*

Deze bestaat uit de aanpalende percelen waar diverse verblijven, heden hoofdzakelijk onvergund, zijn opgericht. Ze bevinden zich ongeordend, beschut en met beperkte esthetische waarde zowel op het vlak van architectuur als stedenbouwkundig.

Het perceel is gelegen op het einde van een private wegenis met een zeker openbaar karakter, verhard met steenslag.

- *Perceelsniveau:*

Op het vrijwel vlak perceel bevindt zich een constructie waarvan het dak is afgehaald. De vloer is eveneens verwijderd (...) en voorzien van een nieuwe beton. Rechts van het gebouw is een ruimte opgericht in betonblokken. Aan de linker kant is een ruimte opgericht in oudere materialen, deels gevelsteen, deels oudere stenen (...). Het middelste deel van de woning is opgericht in vrij nieuwe snelbouwstenen waar vervolgens oudere ramen in geplaatst zijn (foto 1, 2, 7).

Het is duidelijk dat deze constructie in fases is opgericht of herbouwd. Aan de linker en de achterste perceelsgrens is een beek gelegen.

- *Het aangevraagde project:*

Het project voorziet het verbouwen van een zonevreemde vrijstaande ééngezinswoning. Het voorziet het afwerken van een zonevreemde woning waarvan de aanvrager het vermoeden van vergunning in het dossier probeert aan te tonen via een uittreksel uit de kadastrale legger d.d. 1967, met inplantingsschets.

De aanvrager had, volgens haar verklaring, de vergunningsplichtige werken reeds aangevat vooraleer een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. Ten gevolge van een klacht werden de werken stilgelegd en een Proces Verbaal opgemaakt door de lokale politie.

De aanvraag omvat het afwerken van de constructie met het plaatsen van een gevelsteen rondom de constructie, het plaatsen van een nieuw plat dak en het bewoonbaar afwerken tot een eengezinswoning.

De constructie bevindt zich op 10,4 meter van de rechter perceelsgrens en tot op 1,4 meter van de beek die gelegen is op de linker perceelsgrens.

- *Verantwoording van de aanvraag door de aanvrager:*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Iedere omgeving heeft een specifieke aanleg en vormt een unieke combinatie van factoren. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de eigen omgeving van het aangevraagde. De onmiddellijke omgeving zal het meeste invloed ondervinden na realisatie van de vergunning. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is dus het allerbelangrijkste. Toch kan er door het realiseren van het aangevraagde project ook een invloed op de ruimere omgeving ontstaan. Deze is echter ondergeschikt aan de onmiddellijke omgeving omdat deze laatste de aanleg het meest bepaald. In concreto is het nagaan van de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving het belangrijkste aspect van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid*

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk onvergonde verblijven wat maakt dat de omgeving structureel is aangetast. Deze ruimtelijke cluster sluit aan op een woonlint met als hoofd functie wonen.

Achtergelegen percelen aan dit woonlint, vrij ontwikkeld in een agrarisch en kwetsbaar landschap zijn functioneel niet te integreren. Het ontbreken van een voldoende uitgeruste wegenis en voldoende nutsvoorzieningen illustreren verder deze argumentatie.

Omwille van deze reden is het project eveneens niet vatbaar voor vergunning.

...

- *Schaal*

De schaal van de woning stemt voldoende overeen met de constructies, hoofdzakelijk onvergonnd, in de omgeving. Ze sluit echter niet aan bij de woningen opgericht in het woonlint langs de Lange Venstraat. De woning uit de aanvraag is beperkter in oppervlakte, heeft eveneens een beperkte hoogte, slechts 1 volwaardige bouwlaag met een plat dak.

Dit komt niet overeen met de woontypologie langs de Lange Venstraat.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De woning is niet in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik in de onmiddellijke en ruimere omgeving. Een gewenst ruimtegebruik achtergelegen aan het woonlint langs de Lange Venstraat bestaat uit agrarische, grondgebonden functies en natuurwaarden. Zodat de rust in dit gebied voldoende gevrijwaard blijft en de open ruimte

niet verder versnipperd.

Omwille van deze reden is het project eveneens niet vatbaar voor vergunning.

- *visueel-vormelijke elementen*

De omgeving is esthetisch zwaar aangetast door hoofdzakelijk onvergunde verblijven. Caravans, niet duurzame constructies en chalets naar believen op percelen ingeplant ontsieren de omgeving.

...

- *het bodemrelief*

Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden aangezien door ophogingen op perceelsniveau, oppervlaktewater kan afspoelen naar aanpalende percelen. Hierdoor kan erosie ontstaan wat te besluiten valt als burenhinder.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Niet duurzame constructies zorgen voor een lage woon- en leefkwaliteit. Deze eigenschappen zijn een trekpleister voor een bepaalde sociale klasse van de bevolking die het gebied in een negatieve spiraal brengt. Rekening gehouden dat dit in een achtergelegen gebied, beschut tegen bosfragmenten, gelegen is verterkt dit standpunt. Het sociaal aspect dient een belangrijke rol te spelen in deze aanvraag en moet verhinderen dat deze situatie zich bestendigt.

Dergelijke clusters hebben aantrekkingskracht m.b.t. burgers die zich met de rug naar de maatschappij keren. Het is dan ook een woongelegenheden die zich bevindt teruggetrokken achter de huizen, beschut en geborgen tegen een bosfragment.

Omwille van deze reden is het project eveneens niet vatbaar voor vergunning.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook niet met de goede ruimtelijke ordening.

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 31 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 september 2013 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

"...

b) Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het uitvoeren van werken aan een woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

c) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevreemde constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden moet beoordeeld worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de zonevreemde constructie. Aangezien er in het verleden geen vergunningsaanvragen werden ingediend dient de beoordeling met betrekking tot de vergunningstoestand en de verkrotting nu, bij deze aanvraag, te gebeuren.

d) Met betrekking tot de vergunningstoestand wordt vooreerst verwezen naar de definities in artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hoofdzakelijk vergund wordt hierin als volgt gedefinieerd:

...

Daarnaast dient ook gekeken te worden naar de bepalingen met betrekking tot het vermoeden van vergunning. Overeenkomstig artikel 4.2.14. §1 worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van de codex te allen tijde geacht te zijn vergund. 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 ze gelegen zijn geldt dit vermoeden van vergunning eveneens, tenzij het vergund karakter expliciet wordt tegengesproken door middel van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van een constructie. Indien er na de inwerkingtreding van het gewestplan handelingen zijn verricht aan een vergund geachte constructie, dan worden deze handelingen uiteraard niet door de vermoedens van artikel 4.2.14. gedekt.

e) In het voorliggend dossier wil de aanvrager het vermoeden van vergunning aantonen aan de hand van een uittreksel van de kadastrale legger van 1967. Dit is echter in dit geval onvoldoende om de bestaande constructie als vergund geacht te kunnen beschouwen. De datum van oprichting van een gebouw is één element, maar daarnaast moet er ook voldoende aangetoond worden dat de huidige constructie wel degelijk overeenstemt met de vergund geachte constructie. Op basis van de kadastrale legger van 1967 kan hier niet geconcludeerd worden dat de constructie zoals die er vandaag staat effectief grotendeels, dit is voor minstens 90%, dateert van 1967 of van voor het gewestplan. De contouren van de huidige constructie stemmen, op enkele kleine verschillen na, wel volledig overeen met de optekening op de kadastrale legger, maar hiermee is niet aangetoond dat de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze die toen werd opgericht. Integendeel, de effectieve opbouw en materialisatie van de bestaande bebouwing stemmen al niet overeen met hetgeen op de kadastrale legger is opgenomen. Het hoofdgebouw wordt hier namelijk omschreven als een vakantieverblijf in plastiek en steen en bij de voorgevel werd genoteerd: muren in hout + deels steen (achterkant).

f) Daarnaast is de huidige aanwezige constructie zeer heterogeen opgebouwd, met het grootste aandeel van de dragende structuur in roodkleurige snelbouwstenen, de zij- en achtergevels van de 2 aanbouwen in grijze snelbouwstenen, al dan niet witgeschilderd, en nog enkele stukken roodkleurig oud gevelmetselwerk bij deze aanbouwen. Het is duidelijk dat de huidige constructie in verschillende fases is opgebouwd, verbouwd en/of herbouwd. Zo zijn er bijvoorbeeld geen verbindingen tussen het middelste volume en de

aanbouwen, de dragende structuren lopen niet door. In het verleden, wanneer exact is niet te achterhalen op basis van de gegevens in het dossier, zijn er grondige werken aan de woning uitgevoerd, die al dan niet als een herbouw moeten beschouwd worden. De aanwezige roodkleurige snelbouwstenen vormen wel een aandeel van meer dan 40% van de draagstructuur van de buitengevels. Er kan niet zonder meer aangenomen worden dat de huidige muren in roodkleurige snelbouwstenen dateren van voor het gewestplan. Uit de luchtfoto's blijkt dat er tot in 2012 een zadeldak aanwezig was op het middelste volume en platte daken op de aanbouwen. Twee van deze daken werden recent, door de huidige eigenaar, volledig afgebroken. Daarnaast werd een deel van de muren opgemetst. De bestaande constructie oogt nu als een in opbouw zijnde woning met restanten van oudere muren bij de 2 aanbouwen links en rechts van het hoofdvolume.

g) Uit voorgaande overwegingen blijkt dat het vermoeden van vergunning hier niet kan gelden voor de volledige bestaande constructie. In het voorliggend dossier kan niet zonder meer aangenomen worden dat de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze die voor het gewestplan zou opgericht geweest zijn. Er is hier dus geen sprake (meer) van een hoofdzakelijk vergunde woning, de basisrechten voor zonevreemde woningen kunnen hier dan ook niet toegepast worden. De regularisatie van de recent uitgevoerde niet-vergunde werken, waaronder de afbraak van de volledige dakstructuur boven het middelste volume en de aanbouw links, evenals de beoogde verbouwingswerken, komen dan ook niet in aanmerking voor een vergunning.

h) Wat de eventuele regularisatie van de uitgevoerde werken in het verleden betreft, met andere woorden van de volledige bestaande bebouwing, dit is niet het voorwerp van de voorliggende aanvraag. Volgens de verklarende nota wordt er nu een regularisatievergunning beoogd voor het zonder vergunning afbreken van het dak. Het dossier bevat geen gegevens over vermoedelijke voorgaande werken. Belangrijk hierbij is ook of deze vroegere werken al dan niet als een herbouw van de oorspronkelijke constructie moeten beschouwd worden. In dat kader kan enkel opgemerkt worden dat algemeen gesteld de regularisatie van een herbouw niet mogelijk is. Teruggrijpen naar een situatie van vóór afbraak is niet mogelijk. Deze voorwaarde vloeit voort uit het feit dat wanneer een constructie al werd afgebroken er niet langer een beoordeling ten gronde mogelijk is van de al dan niet verkrotte en vergunde toestand van dit voorgaande gebouw. Een regularisatie van een herbouw van een zonevreemde woning is dan ook niet vergunbaar op basis van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het uitvoeren van werken aan een zonevreemde woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;*
- louter op basis van de kadastrale legger van 1967 kan hier niet geconcludeerd worden dat de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze die voor het gewestplan zou opgericht geweest zijn;*
- uit de zeer heterogeen opgebouwde constructie zoals die er vandaag staat blijkt dat er in het verleden reeds grotere onvergunde werken werden uitgevoerd aan de woning;*
- het vermoeden van vergunning kan hier niet gelden voor de volledige bestaande constructie;*
- aangezien er hier geen sprake (meer) is van een hoofdzakelijk vergund geachte woning kunnen de basisrechten voor zonevreemde woningen niet toegepast worden.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

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

B. schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet uiteenzet welke regelgeving zij geschonden acht en op welke manier deze regelgeving dan wel geschonden zou zijn.

De verzoekende partij repliceert dat de middelen die verzoekster in haar verzoekschrift aanhaalde afdoende duidelijk zijn weergegeven en dat het loutere feit dat er geen expliciete onderverdeling van middelen staat aangegeven, de middelen niet onduidelijk maakt.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift een betoog uiteen onder twee onderdelen. Het eerste onderdeel wordt uiteengezet onder de titel “vermoeden van vergunning”. De verzoekende partij zet in dit onderdeel op voldoende wijze uiteen dat de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing van artikel 4.2.14, § 2 VCRO foutief gebeurde. De verzoekende partij stelt ook expliciet dat de bestreden beslissing “gebaseerd is op verkeerde motieven”, waaruit op voldoende duidelijke wijze blijkt dat naast een schending van artikel 4.2.14, § 2 VCRO, tevens de schending wordt aangevoerd van het materieel motiveringsbeginsel.

Er wordt derhalve minstens één ontvankelijk middel aangevoerd, waardoor de exceptie van de verwerende partij niet kan aangenomen worden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet volgend betoog uiteen in het verzoekschrift:

“ ...

A.

VERMOEDEN VAN VERGUNNING:

Waar de Deputatie overweegt dat de basisrechten voor zonevreemde woningen in casu niet gelden, bepaalt de VCRO:

Artikel 4.4.10 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

...

In casu moet de vraag dus gesteld worden of het pand waarop de aanvraag betrekking heeft kan beschouwd worden als een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie.

De Deputatie oordeelt niet over de verkrotting (waarover verder meer onder B.), doch ging enkel in op de vergunningstoestand.

Art. 4.1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert "Hoofdzakelijk vergund":

...

De vraag stelt zich dus of het pand ten minste 90 % vergund of vergund geacht mag worden. Verzoekster beroept zich dienaangaande op volgende artikelen:

Art. 4.2.14 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

...

Verzoekster meent dat in casu voldaan is aan de bewijslast en dat voldoende is aangetoond dat het pand werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan (i.c. 1978).

Het bovenstaand wetsartikel maakt gewag van "enig rechtens toegelaten bewijsmiddel".

In casu is er zeer duidelijke informatie beschikbaar van het kadaster.

De woning werd voor het eerst in gebruik genomen op 15.03.1967. De bijgevoegde beschrijving komt duidelijk overeen met het aanwezige pand. De Deputatie geeft dit ook volmondig toe:

...

Het spreekt voor zich dat de kadastrale schets niet elk detail kan vermelden en bovendien volstaat een percentage van 90 %.

In het vervolg van haar motivering maakt de Deputatie echter een onterechte overweging. Zij stelt:

...

Aangaande deze motivering dienen volgende pertinente opmerkingen gemaakt:

– *In de eerste plaats zijn de feitelijke overwegingen van de Deputatie **onjuist**:*

- *Zo is het niet juist te stellen dat de bestaande bebouwing niet zou overeenkomen met de beschrijving bij de kadastrale legger.*

De constructie was opgericht in steen. Het schrijnwerk was in hout en bepaalde gevels waren met PVC en hout bekleed (hetgeen ook blijkt uit de offerte van ALTA PROJECTS BVBA waarin als post staat opgenomen "verwijderen van alle muurbekleding (hout/PVC)").

Verder baseert de Deputatie zich op loutere veronderstellingen zonder dat deze enige steun vinden in welk document dan ook:

- *De loutere aanwezigheid van verschillende bouwmaterialen geeft op zich geen enkele indicatie over de fasering in oprichting of herbouwing van het pand. Het is bijvoorbeeld goed mogelijk dat de oprichters zich beholpen hebben met overschotten van materialen die zij gratis, dan wel tegen een goedkope prijs*

konden krijgen, met de bedoeling om deze vervolgens te bekleden om een uniform uitzicht te bekomen.

- De opmerking dat er roodkleurige snelbouwstenen werden gebruikt is ook niet relevant. De stenen waren immers reeds in de handel verkrijgbaar in de jaren '50.

Wat de wijzigingen die aan het dak werden aangebracht in 2012 betreft, herhaalt verzoekster dat dit perfect hersteld kan worden in "oorspronkelijke toestand" nu de materialen nog ter beschikking zijn. Doch belangrijk is dat dit hoegenaamd geen uitstaans kan hebben met het vermoeden van vergunning.

- Daarnaast is de redenering van de Deputatie in strijd met de privaatrechtelijke bewijsregels, welke van toepassing geacht moeten worden in het kader van het "vermoeden van vergunning".

...

Klaarblijkelijk baseert de Deputatie zich op een bewijs aan de hand van vermoedens. Art. 1349 bepaalt:

...

Het bekende feit waarop de Deputatie zich baseert is dat de constructie bestaat uit heterogene materialen. Hieruit leidt zij af:

...

Deze afleiding is echter onterecht. Immers:

Een vaststaande cassatierechtspraak oordeelt ten slotte dat de rechter feitelijke vermoedens slechts kan aannemen wanneer zij hem zekerheid geven omtrent het bestaan van het vast to stellen felt dat hij uit een bekend felt afleidt. (CATOIR, B., Burgerlijk Bewijsrecht, A.P.R., 2013, p. 440, nr. 795).

De Deputatie kan uit de heterogene samenstelling dan ook niet enerzijds afleiden dat het opbouwen gebeurde in fases en tegelijkertijd uit dezelfde overweging besluiten dat het pand verbouwd of herbouwd zou zijn.

De redenering bevat dan ook een inherente **tegenstrijdigheid**.

Uit de voorliggende stukken blijkt overigens dat er sowieso geen sprake is van verbouwing of herbouwing na inwerkingtreding van het gewestplan.

Hoewel het mogelijk is (dat de heterogene samenstelling erop duidt) dat er in faseringen gewerkt werd, is immers in alle geval duidelijk dat de verschillende delen van de constructie **allen** opgericht waren in 1967.

In het andere geval zouden zij uiteraard niet opgenomen zijn in de schets bij de kadastrale legger waarvan de Deputatie toegeeft dat de contouren overeenstemmen met hetgeen heden aanwezig is.

Als er al sprake was van een gefaseerde opbouw dan werd de laatste fase dus uitgevoerd voor inwerkingtreding van het gewestplan.

Het vermoeden van vergunning speelt dan ook evengoed voor het volledige gebouw.

- Tot slot (IN ONDERGESCHIKTE ORDE en touter volledigheidshalve) is een eventuele verbouwing of herbouwing (na inwerkingtreding van het gewestplan) **irrelevant** in dit dossier.

Indien een eventuele verbouwing of herbouwing plaatsgevonden zou hebben (wat overigens geenszins bewezen is — zie verder), was deze alleszins miniem en heeft deze alleszins geen invloed gehad op de omvang van het goed.

Indien dergelijke vermeende verbouwing gebeurde zonder dat er een vergunning voor voorhanden was, betekent dit nog niet dat de verbouwing/herbouwing in kwestie ook onvergundbaar was (en dus ook niet geregulariseerd kan worden), nu de omvang alleszins dezelfde is gebleven.

Het loutere feit dat er werken werden uitgevoerd en dat de woning niet in haar huidige vorm aanwezig was in 1967, betekent niet dat het vermoeden van vergunning niet zou kunnen spelen, zoals de Deputatie voorhoudt. Het vermoeden geldt misschien niet ten aanzien van de aanpassingen, doch wel voor de oorspronkelijk aanwezige constructie. De aanpassingen zouden dan geregulariseerd kunnen worden.

Vertrekpunt blijft immers dat de contouren van het gebouw nagenoeg identiek zijn gebleven.

Conclusie moet zijn dat de beslissing gebaseerd is op verkeerde motieven en schending van de wetgevende bepalingen en aldus dient vernietigd.

Op basis van de voorliggende bewijsgegevens diende er wel degelijk toe besloten te worden dat de constructie opgericht werd voorafgaand aan de inwerkingtreding van het gewestplan en dat zij aanzien kan worden als hoofdzakelijk vergund, zodat de basisrechten voor zonevrije woningen wél van toepassing kunnen zijn en dat regularisatie en vergunning mogelijk zijn.

B.

BIJKOMENDE OPMERKINGEN

1.

Geen verkrotting

De basisrechten voor zonevrije woningen zijn enkel van toepassing indien de woningen niet “verkrot” zijn. Artikel 4.1.1 15° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat onder verkrotting dient verstaan.

...

Verzoekster stelt vast dat de motivering aangehaald door het College van burgemeester en schepenen aangaande verkrotting wordt verwezen naar een verklaring van de bureaus.

Deze verklaring kan maar bezwaarlijk aanzien worden als objectief, nu deze bureaus er alle belang bij hebben dat BVBA HERMANA in het ongelijk wordt gesteld. Zij zijn immers zelf geïnteresseerd in een goedkope verwerving van het perceel om het aan te hechten bij hun tuin.

Er zijn echter voldoende elementen om aan te nemen dat het goed niet verkrot is:

- *Het is niet opgenomen in de Gewestelijke inventaris van verwaarloosde en verkrotte woningen en gebouwen (...).*
- *Het is evenmin opgenomen in het Gemeentelijk leegstandsregister (...).*
- *De heer Marnix Petrut Beirnaert was er ingeschreven als hebbende er zijn domicilie tot 2008 (...).*

- De notaris kondigde op de verkoop aan dat:
 - De woning voorzien was van “keuken, woonkamer, slaapkamer en berging”.
 - Het ging om een te renoveren woning.

Het mag dan ook in alle geval duidelijk zijn dat de notaris ervan uitging dat het goed niet verkrot was en dat er dus werken aan uitgevoerd mochten worden.

Het gebouw kan dus niet aanzien worden als verkrot.

2.

Herstel in de oorspronkelijke toestand:

Zoals aangehaald voerde aannemer ALTA PROJECTS BVBA (zonder hiertoe opdracht te hebben gekregen) werken uit aan het dak van de constructie.

De werken werden stilgelegd omdat voor deze werken geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden was (...).

Zoals gebruikelijk werd aan de BVBA HERMANA meegedeeld dat zij ervoor mocht opteren de wederrechtelijke werken spontaan ongedaan te maken door de constructie te herstellen inde oorspronkelijke toestand (...).

De aannemer heeft reeds aangegeven zij fout kosteloos te zullen herstellen en hier uitvoering aan te geven. Dit is perfect mogelijk nu de verwijderde materialen nog aanwezig zijn op de werf.

*

Dient daarbij opgemerkt dat de Deputatie die herstel ook als voorwaarde aan haar beslissing had kunnen/kan koppelen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In essentie komt de stelling van de verzoekende partij er op neer dat de betrokken woning “hoofdzakelijk vergund” is, terwijl de deputatie er volgens haar ten onrechte vanuit ging dat hier geen sprake kan zijn van een hoofdzakelijk vergund gebouw.

Het besluit van de deputatie is evenwel duidelijk. Het is afdoende gemotiveerd en een correcte toepassing van de VCRO.

Bij de beoordeling van dit dossier is het van het grootste belang dat men de volledige en coherente motivering van de deputatie in aanmerking neemt en er niet hier en daar een paragraaf uit licht. Uit deze motivering blijkt duidelijk dat het niet kennelijk onredelijk is dat de deputatie tot de conclusie gekomen is dat de betrokken woning niet “hoofdzakelijk vergund” is en dat de vergunning diende geweigerd te worden.

De deputatie overweegt immers :

...

Deze motivering is afdoende en spreekt voor zich. Op te merken valt dat de motivering van de deputatie overeenstemt met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, met het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en met de

motivering van het college van Burgemeester en Schepenen dat de aanvraag in eerste aanleg beoordeelde.

Verwerende partij kan, ter ondersteuning van het besluit van de deputatie, enkel nog verwijzen naar de foto's die zich in het administratief dossier bevinden.

De provinciaal architect is ter plaatse geweest en heeft een aantal veelzeggende foto's gemaakt. Deze foto's spreken voor zich : men hoeft geen architect of landmeter te zijn om te zien dat meer dan 10% van deze constructie dateert van na de inwerkingtreding van het gewestplan in 1978. Het is immers overduidelijk dat de constructie in rode snelbouwstenen dateert van na 1978. De deputatie heeft dan ook volledig terecht het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gevolgd en heeft geoordeeld dat het gebouw niet als vergund geacht beschouwd kan worden.

*Enkele foto's illustreren dat ten overvloede, voor meer foto's verwijst de verwerende partij naar het administratief dossier, waarin zich ook de foto's van de aanvrager zelf bevinden.
(foto's)*

Verwerende partij is van mening dat hiermee ten overvloede is aangetoond dat de deputatie volledig terecht de aanvraag heeft afgewezen.

Verwerende partij is van mening dat hiermee ten overvloede is aangetoond dat de deputatie volledig terecht de aanvraag heeft afgewezen.

Bijkomende opmerkingen : verkrotting / herstel in oorspronkelijke toestand

Vooreerst moet opgemerkt worden dat bovenvermelde, onder het eerste "middel" besproken, weigeringsmotief op zich volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

In die zin levert de verzoekende partij in deze bijkomende opmerkingen kritiek op overvloedige motieven en dienen deze opmerkingen onontvankelijk verklaard te worden.

In een arrest van uw Raad werd in gelijkaardige zin reeds het volgende geoordeeld (...):

...

In gelijkaardige zin oordeelde de Raad van State in haar arrest van 4 maart 2011 (...):

...

Deze opmerkingen van verzoekende partij dienen dan ook als onontvankelijk te worden verworpen, vermits het slechts kritiek op overvloedige motieven betreft en de bestreden beslissing reeds door een andere determinerende overweging wordt gedragen.

Wat de opmerking in verband met de verkrotting betreft, moet vastgesteld worden dat het bestreden besluit geen motivering bevat met betrekking tot een eventuele verkrotting. Het element van de verkrotting werd wel aangehaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen, maar door de devolutieve werking van het hoger beroep verdwijnt deze beslissing uit het rechtsverkeer. Kritiek op deze eerste beslissing, zelfs indien deze terecht zou zijn, kan dan ook nooit tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Wat de opmerking in verband met het herstel in de oorspronkelijke toestand betreft, moet ook deze afgewezen worden. De deputatie moet immers niet alle alternatieven afwegen die in dit dossier voorhanden zijn. Het volstaat dat zij de aanvraag behandelt zoals deze

voorligt. Zij is niet verplicht op zoek te gaan naar voorwaarden die al dan niet aan haar beslissing kunnen gekoppeld worden.
...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Wat de middelen betreft, stelt verzoekster vast dat verweerster aangaande de motivering van haar beslissing volstaat met de motivering volledig te herhalen en te stellen dat zij afdoende zou zijn.

Ondermeer op de door verzoekster opgemerkte onjuistheden en tegenstrijdigheden in de motivering wordt niet ingegaan.

Nochtans is een beslissing gesteund op tegenstrijdige motieven onvoldoende gemotiveerd. (...)

*

Waar verzoekster gewezen heeft op het feit dat de beslissing gesteund is op de verkeerde feitelijke gegevens, nl. aangaande de ouderdom van de gebruikte materialen, beperkt verweerster zich ertoe foto's op te nemen in haar antwoordnota, waarvan zij onder meer stelt:

...

Het is precies deze houding die verzoekster wenst aan te kaarten. Het volstaat niet dat de deputatie stelt dat “foto's voor zich spreken” of “overduidelijk” zijn zonder te zeggen waarom dit zo zou zijn.

Dergelijke overwegingen hebben een onvoldoende feitelijke grondslag, hetgeen inbreuken impliceert op de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het mag dan wel zo zijn dat “algemeen bekende feiten” (...) niet bewezen moeten worden, doch men kan niet voorhouden dat elk normaal ontwikkeld mens op zicht (!) vast zou kunnen stellen dat een bepaald type steen verkrijgbaar was in een bepaalde periode in onze geschiedenis.

Het gaat dan ook niet om een algemeen bekend feit, doch klaarblijkelijk om een (vermeende) persoonlijke kennis van diegene die de beslissing nam.

Waar de privaatrechtelijke bewijsregels ook toepassing vinden in casu (...) wenst verzoekster erop te wijzen dat de rechter (i.c. de deputatie) zich inzake bewijs niet mag beroepen op zijn/haar persoonlijke kennis van de feiten (...).

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel : vermoeden van vergunning.

1.1

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, § 2 VCRO bepaalt het volgende:

"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 "te 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.

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 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.

Uit §3 van artikel 4.2.14 VCRO volgt bovendien dat indien handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, zijn gedekt.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij de bewijzen die een aanvrager bijbrengt met betrekking tot het vermoeden van vergunning van een betrokken constructie zoals ze bestaat op het ogenblik dat op dit vermoeden beroep wordt gedaan, kan en moet beoordelen op hun bewijswaarde.

1.2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het vermoeden van vergunning niet kan gelden voor de volledige bestaande constructie en dat niet zonder meer kan aangenomen worden dat de constructie in haar huidige vorm nog steeds dezelfde is als deze die voor het gewestplan zou opgericht zijn. Deze beoordeling steunt op de volgende vaststellingen en beoordelingen:

- een uittreksel uit de kadastrale legger van 1967 is onvoldoende om de bestaande constructie als vergund geacht te beschouwen;
- het is duidelijk dat de huidige constructie in verschillende fases is opgebouwd, verbouwd en/of herbouwd.

Deze beoordeling wordt in de bestreden beslissing uitvoerig en op duidelijke wijze gemotiveerd.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij de bewijsstukken die de verzoekende partij heeft bijgebracht, beoordeelt. Dit wordt door de verzoekende partij ook niet betwist. Verder blijkt dat de conclusie van de verwerende partij steunt op de beoordeling van een geheel van elementen, met inbegrip van de bewijsstukken van de verzoekende partij.

1.3

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat de bestaande bebouwing niet zou overeenkomen met de beschrijving in de kadastrale legger. De loutere bewering dat de constructie was opgericht in steen, toont echter niet aan dat de verwerende partij verkeerdelijk stelt dat de bestaande bebouwing niet overeenstemt met de

beschrijving van de constructie op de kadastrale legger als “vakantieverblijf in plastic en steen” en met de beschrijving van de voorgevel “muren in hout + deels steen (achterkant).

Verder stelt de verzoekende partij dat de loutere aanwezigheid van verschillende bouwmaterialen geen indicatie geeft over de fasering van de oprichting of het herbouwen van het pand. De conclusie van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de huidige constructie in verschillende fasen is opgebouwd, verbouwd en/of herbouwd, steunt echter niet louter op de aanwezigheid van verschillende bouwmaterialen, maar op een geheel van elementen. De verzoekende partij laat een aantal overwegingen van de bestreden beslissing buiten beschouwing in haar kritiek. De beperkte kritiek van de verzoekende partij toont niet aan de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze tot vermelde conclusie is gekomen, noch dat de beoordeling door de verwerende partij steunt op veronderstellingen. De overwegingen in de bestreden beslissing steunen integendeel op een grondige analyse van de huidige toestand van de betrokken constructie.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de wijzigingen die zij – onvergund – heeft uitgevoerd aan het dak van het pand, kunnen hersteld worden doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

Het is de Raad ook niet duidelijk op welke wijze de verzoekende partij de motivering van de bestreden beslissing tegenstrijdig acht door het vaststellen dat het duidelijk is dat de huidige constructie in verschillende fasen is opgebouwd, verbouwd en/of herbouwd.

De loutere bewering van de verzoekende partij dat, als er al sprake zou zijn van een gefaseerde opbouw, de laatste fase werd uitgevoerd voor de inwerkingtreding van het gewestplan, kan niet overtuigen dat de bestreden beslissing de door de verzoekende partij aangevoerde bepalingen en beginselen schendt.

Ten slotte kan de argumentatie van de verzoekende partij dat het vermoeden van vergunning geldt voor de oorspronkelijk aanwezige constructie, zelfs indien het niet geldt voor de aanpassingen, niet gevolgd worden. Zoals reeds aangegeven onder het vorig randnummer volgt uit §3 van artikel 4.2.14 VCRO dat indien handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, zijn gedekt. Dit heeft voor gevolg dat indien een pand dat werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan maar naderhand werd verbouwd of herbouwd, het vermoeden van vergunning niet geldt voor deze verbouwingen of herbouw indien ze zelf niet door een vermoeden van vergunning zijn gedekt. De verwerende partij heeft bij de beoordeling van het vermoeden van vergunning derhalve terecht onderzocht of de constructie in haar huidige vorm kan beschouwd worden als geacht vergund.

2.

Tweede onderdeel : bijkomende opmerkingen.

Het tweede onderdeel van het betoog van de verzoekende partij wordt uiteengezet onder de titel “bijkomende opmerkingen”.

In een eerste subonderdeel stelt de verzoekende partij dat er voldoende elementen aanwezig zijn om aan te nemen dat het betrokken pand niet is verkrot. Het al dan niet verkrot zijn van het betrokken pand maakt echter geen deel uit van de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing en valt derhalve buiten het debat van de wettigheidstoets die betrekking heeft op de bestreden beslissing. Het subonderdeel is als middel niet ontvankelijk.

In het tweede subonderdeel stelt de verzoekende partij dat de werken aan het dak die zijn uitgevoerd kunnen hersteld worden in de oorspronkelijke toestand. Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. Het tweede subonderdeel voldoet daar niet aan en is onontvankelijk.

3.

In de mate dat het betoog van de verzoekende partij een ontvankelijk middel bevat, is het ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ