

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1271
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0659-A

Verzoekende partij	de heer Luc VAN NIEUWENHUYSEN vertegenwoordigd door advocaat Nic CLIJMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2970 's Gravenwezel, Veldlei 86 bus 1
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BRECHT vertegenwoordigd door advocaat Joris GEENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 april 2018.

De verwerende partij heeft beslist om de berging met woonfunctie op het perceel gelegen te 2960 Brecht, Brugstraat 200A, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 134Z2, 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 18 juni 2019.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Nic CLIJMANS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Joris GEENS 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 31 januari 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht een aanvraag om een berging met woonfunctie op het perceel gelegen te 2960 Brecht, Brugstraat 200A op te nemen in het vergunningenregister als “vergund geacht”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 april 2018 de berging met woonfunctie als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister. Het college beslist:

“ ...

Het gebouw is gelegen binnen de grenzen van het gewestplan Turnhout dat werd goedgekeurd op 03/10/1979.

Het gebouw is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Als bewijsmiddel van de oprichting van de constructie werden onderstaande documenten aan het dossier toegevoegd:

- *Een luchtfoto van het nationaal geografisch instituut van 1970. In tegenstelling tot wat er in motivatienota staat is de huidige bergplaats niet waar te nemen op deze luchtfoto. Ook op de luchtfoto van 1970, in eigendom van de gemeente, is bergplaats in zijn huidige vorm niet waar te nemen. Op beide luchtfoto's kunnen we een constructie voorzien van een plat dak waarnemen tot op de achterste perceelsgrens. De bergplaats in zijn huidige vorm betreft een constructie met een plat dak die niet tot op de achterste perceelsgrens is ingericht. De huidig aanwezige constructie is minder diep dan deze waarneembaar op de luchtfoto's van 1970. Het is dan ook niet aangetoond dat de huidige constructie nog dezelfde is van deze die waarneembaar is op de luchtfoto van 1970. Op de luchtfoto van 1983, in eigendom van de gemeente Brecht is de bergplaats in zijn huidige vorm wel duidelijk waar te nemen.*

- *Op 6 april 1973 werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een garage voor autobussen. Volgens het schrijven werd deze bergplaats nooit uitgevoerd.*

- *In de bijgevoegde nota staan tegenstrijdigheden mbt de omvorming van deze berging tot woning. Op pagina 5 staat er onder de luchtfoto vermeld dat de berging verbouwd werd tot woonst in 1984. Onderaan pagina 5 staat vermeld dat er een eerste inschrijving in de bevolkingsregister werd genomen in 1976. Verder wordt er vermeld dat de indeling van de woning sindsdien, 1976, ongewijzigd is gebleven.*

- *een uittreksel uit het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de eerste inschrijving dateert van 1976.*

Er wordt een onderscheid gemaakt in de opname in het vergunningenregister van de constructie en van de functie.

Aan het dossier zijn er geen bewijzen toegevoegd dat de huidige constructie aanwezig was voor 1979. De huidige constructie is slechts waarneembaar op de luchtfoto van 1983. Ook de vermelding in de toegevoegde nota dat de verleende vergunning niet werd uitgevoerd en de omvorming van berging naar woning in 1984 is gebeurd zijn elementen om de vergund geachtheid van de huidige constructie te betwisten. Indien de verleende vergunning niet werd uitgevoerd, in welk jaar werd deze berging dan wel opgericht? Welke werken werden er juist uitgevoerd in 1984? Vanaf het moment dat er stabiliteitswerken werden uitgevoerd was er in 1984 wel degelijk een vergunning noodzakelijk.

Dat er in 1976 een constructie op het perceel aanwezig was waarin er gewoond werd wordt niet betwist. Er is momenteel geen bewijsmateriaal dat de huidige constructie met woonfunctie gelegen Brugstraat 200A er stond van voor 03/10/1979. Het is mogelijk dat de

oorspronkelijke woning van 1976 afgebroken en heropgebouwd werd in de periode 1970 – 1983.

Bijgevolg kan op basis van de ingediende informatie er geen opname in het vergunningenregister gebeuren van de berging met woonfunctie. Enkel indien aangetoond kan worden dat de berging met zijn huidige afmetingen er stond van voor 1979, kunnen de constructie en de woonfunctie opgenomen worden als vergund geacht. Hiervoor dient er bijkomend bewijsmateriaal aangeleverd te worden.

...

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 – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 4.2.14, §2, 5.1.2, 5.1.3, §2 en 7.5.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat het perceel volgens het gewestplan gelegen is in woongebied. Het achterste deel van het perceel ligt in gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. Rekening houdende met het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Herziening Dorpsassen Sint-Job’ ligt het perceel in een ‘zone voor centrumfuncties’.

1.1

De verzoekende partij houdt voor dat de woning werd opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Met verwijzing naar artikel 4.2.14, §2, eerste lid VCRO stelt ze dat de woning dan ook als vergund geacht moet worden beschouwd. Dit vermoeden is enkel weerlegbaar door een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift beide telkens opgesteld binnen vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

De verzoekende partij wijst op de volgende bijgebrachte bewijzen van de oprichting vóór de inwerkingtreding van het gewestplan:

- De kadastrale legger waaruit blijkt dat de constructie reeds werd opgericht als bergplaats in 1930. Dit is ook zichtbaar op de luchtfoto van het Nationaal Geografisch Instituut van 2 juni 1970. De bestaande constructie is in 1984 verbouwd tot woonst zoals ook blijkt uit een kadastrale legger.
- Op 6 april 1973 is een vergunning verleend voor het oprichten van een garage voor autobussen doch deze is niet uitgevoerd. Mogelijks werd de berging reeds in 1973 – en niet 1984 – verbouwd tot woonst nu er reeds in 1976 een eerste inschrijving in het bevolkingsregister was zoals bevestigd door de deskundige omgeving van de gemeente Brecht.
- In elk geval dateert de functiewijziging naar woonst van in 1984 nu de woonst op 25 april 1984 notarieel werd verkocht als huis. De indeling van destijds is er nu nog steeds met een keuken,

living, inkom, badkamer en twee slaapkamers. Ook uit recente foto's blijkt dat de indeling niet is gewijzigd. Ook de afmetingen zijn niet gewijzigd.

- De daaropvolgende inschrijvingen aldaar in het bevolkingsregister bevestigen eveneens dat de woning steeds als woning is gebruikt.

Het blijkt dat de woning dateert van vóór 22 september 1962 en minstens van voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

1.2

Verder is de verzoekende partij van oordeel dat ook de functie vergund is. Het gebruik als woning dateert minstens van in de loop van het jaar 1984 nu de woning op 25 april 1984 verkocht is in die functie. Vanaf 1976 waren er trouwens al inschrijvingen in het bevolkingsregister.

Als er al een vergunningsplichtige functiewijziging zou voorliggen, dan worden de wijzigingen die plaatsgevonden hebben vóór 9 september 1984 geacht vergund te zijn nu deze pas daarna vergunningsplichtig werden.

1.3

De verwerende partij verwijst enkel naar een luchtfoto van 1970 doch gaat niet in op de bijgebrachte bewijsstukken zoals het kadastraal plan en de bevestiging dat er reeds sedert 1976 inschrijvingen zijn in het bevolkingsregister en dit terwijl het vermoeden met alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen mag worden geleverd. De enkele stelling dat de huidige constructie niet zou overeenkomen met de luchtfoto van 1970 is geen voldoende argument om te stellen dat de huidige woning er niet stond vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

Bovendien zijn er in die periode maar drie luchtfoto's gemaakt zodat er voor de verzoekende partij wel een verplichting was om met andere middelen het bewijs te leveren. Daarom zijn deze andere bewijsstukken belangrijk. Ze worden gewoon niet mee in rekening genomen.

In zoverre er al geen overeenkomst zou zijn met de luchtfoto van 1970, wat wordt ontkend, dan betreft het naar alle waarschijnlijkheid een aanbouw (veranda) die werd verwijderd met behoud van de huidige constructie als basis. Het perceel is reeds sedert 1930 bebouwd zoals vermeld op de kadastrale legger.

Bij de beoordeling van de bijgebrachte bewijzen is het aan de verwerende partij om het tegenbewijs te leveren waarom zij ervan uitgaat dat de huidige constructie niet dezelfde zou zijn als de 'vermoed vergund geachte constructie' zoals ingetekend op het kadasterplan. De verzoekende partij verwijst terzake naar rechtspraak van de Raad.

De verwerende partij heeft nagelaten de bijgebrachte bewijzen in de beoordeling te betrekken.

2.

De verwerende partij wijst erop dat artikel 5.1.3 VCRO identiek is aan het vermoeden van vergunning uit artikel 4.2.14, §2 VCRO dat geldt in het kader van het vergunningenbeleid.

De verwerende partij verwijst verder naar artikel 4.2.14, §3 VCRO en naar de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.2.14 VCRO.

Het vermoeden van vergunning moet steeds worden toegepast, zo stelt de verwerende partij, rekening houdende met de regelgeving inzake functiewijzigingen. Uit artikel 7.5.1 VCRO kan aldus worden afgeleid dat functiewijzigingen die zijn gerealiseerd voor 9 september 1984 geacht worden

niet vergunningsplichtig te zijn, zodat deze ook kunnen genieten van het vermoeden van vergunning.

Artikel 5.1.2, §2 VCRO verplicht de gemeente ertoe een vergunningenregister op te maken, te actualiseren en ter inzage te houden. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt voor de constructie en de functie.

2.1

Wat de constructie betreft, is het aan de aanvrager om bewijsmiddelen aan te voeren die aantonen dat de constructie hetzij vóór 22 april 1962 dan wel in de periode van 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan *in casu* het gewestplan Antwerpen is gebouwd. Er moet tevens worden bewezen dat de constructie in de huidige vorm en het huidige volume reeds bestond vóór deze data.

De betrokken overheid die met dergelijke vraag wordt geconfronteerd moet het voorgelegde bewijs aan een zorgvuldig onderzoek onderwerpen en ook onderzoeken op de bewijswaarde. Er moet worden beoordeeld of de aanvrager op overtuigende wijze aantoont dat de bestaande constructie effectief is gebouwd ofwel vóór 22 april 1962 ofwel in de periode tussen deze datum en de datum van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Daarbij zal de overheid rekening moeten houden met het gegeven dat de vermoedens niet van toepassing zijn op de illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies die werden aangebracht na de eerste invoering van het gewestplan.

De verwerende partij benadrukt dat het aan de aanvrager, hier de verzoekende partij, is en niet aan de overheid om te bewijzen dat de betrokken constructie bestond vóór het gewestplan. Er kan daarvoor gebruik worden gemaakt van alle bewijsmiddelen waarna het oordeel erover volgt. In de bestreden beslissing is aldus terecht geoordeeld dat er geen afdoende bewijs is dat de huidige constructie ook reeds bestond vóór het gewestplan.

Er is vastgesteld dat de huidige constructie fundamenteel verschilt van die die zichtbaar is op luchtfoto's van vóór 1962 dan wel van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. De constructie was niet in dezelfde vorm aanwezig vóór het gewestplan – en mogelijk zelfs niet aanwezig – in vergelijking met de luchtfoto van 1983 en dus na de inwerkingtreding van het gewestplan. Dit doet vermoeden, zo stelt de verwerende partij, dat er na de inwerkingtreding van het gewestplan nog aanpassingswerken zijn uitgevoerd aan de constructie waarvoor geen vergunning gekend is of de oude constructie werd afgebroken met heropbouw van een nieuwe constructie of er op dat moment slechts een constructie werd opgetrokken.

Op de luchtfoto van 1961 is de huidige constructie niet aanwezig. Op die van 1971 is er mogelijk één aanwezig, doch indien er al een constructie kan worden waargenomen, dan is deze fundamenteel verschillend dan de huidige, met name niet bestaand tot tegen de perceelsgrens daar waar dit wel was in 1971, zodat er ingrijpende werken moeten zijn geweest waarvan niet bewezen wordt wanneer dit is gebeurd. De huidige constructie is maar zichtbaar op de luchtfoto vanaf 1983. De luchtfoto's tonen aldus aan dat er geen bewijs is dat de huidige constructie er staat van vóór 1979, zodat er geen opname in het register kan gebeuren van de woonfunctie.

Er is dan ook terecht geoordeeld dat er onvoldoende is aangetoond dat de constructie in haar huidige vorm en in het huidige volume reeds bestond bij de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Tevens werd voor het betrokken perceel in 1973 een vergunning verleend voor het bouwen van een autobusgarage, doch deze werd nooit uitgevoerd volgens de verzoekende partij. Deze

vergunde constructie verschilt fundamenteel van wat nu het voorwerp is van de vraag tot opname in het vergunningenregister. Immers, nu gaat het om een constructie met een diepte van om en bij 12,00 meter, daar waar de vergunning betrekking heeft op een constructie met een diepte van 8,00 meter. De vergunning én de aanvraag ervan tonen evenwel aan dat er op 1973 nog geen constructie aanwezig was op het terrein, nu er sprake is van het (nieuw) bouwen van een loods voor autobussen en niet voor het uitbreiden of regulariseren. Dit blijkt ook uit de statistische gegevens bij deze aanvraag, waaruit kan worden afgeleid dat er een bestaande woning was op dat ogenblik en er een uitbreiding met een nieuwe loods zou zijn. De enige constructie die in 1973 aanwezig was, was de bestaande woning.

De gegevens van de kadastrale legger doen hieraan geen afbreuk, nu deze enkel is opgemaakt voor fiscale doeleinden en het uittreksel werd afgegeven in 1984 waardoor het niet kan worden aanzien als bewijs dat de constructie in de huidige afmetingen werd opgericht vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. In 1984 kon niet worden geverifieerd of de constructie die op dat ogenblik bestond er ook reeds stond voor het gewestplan. Daarenboven is de kadastrale legger opgemaakt naar aanleiding van een verbouwing, wat reeds aantoont dat er op dat ogenblik ingrijpende werken moesten gebeuren wat aanleiding heeft gegeven tot de kadastrale aangifte. Dit alles wordt nog versterkt door de vaststellingen die gebeurden bij het nazicht van de luchtfoto's en de aanvraag van 1973 waaruit net blijkt dat er geen constructie was en dus ook niet in 1930. Als de verzoekende partij wordt gevolgd in haar redenering, kan je vandaag een kadastrale aangifte doen met vermelding dat één en ander is gebouwd vóór het gewestplan, waardoor dit alles dan zou gedekt zijn door het vermoeden van vergunning. Er zijn *in casu* bovendien verschillende feitelijkheden die de kadastrale fiche tegenspreken.

Met verwijzing naar de bestreden beslissing, stelt de verwerende partij dat deze vaststellingen doen vermoeden dat na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan illegale aanpassingen zijn aangebracht aan de betrokken constructie dan wel dat deze pas later is opgetrokken, zodat het vermoeden niet kan gelden. Dit vloeit voort uit artikel 4.2.14, §3 VCRO en wordt ook uitdrukkelijk gesteld in de bestreden beslissing.

In het licht van dit alles kan de bestreden beslissing niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd. Op grond van de bewijsmiddelen immers die de verzoekende partij zelf aanreikte, meer bepaald de luchtfoto's van 1961, 1970 en 1983, blijkt immers duidelijk dat de constructie in de huidige vorm maar zichtbaar is op de luchtfoto van 1983. Hieruit kan worden afgeleid dat na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan nog aanpassingswerken en uitbreidingen werd uitgevoerd zonder vergunning. In die zin is het evenmin onredelijk dat gevraagd wordt om bijkomende bewijsstukken bij te brengen die aantonen dat de constructie in de huidige vorm reeds bestond vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Wat de beoordeling van de bewijzen betreft, beschikt de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht. De verwerende partij herhaalt dat de genomen beslissing niet kennelijk onredelijk is.

2.2

De verwerende partij betwist niet dat er reeds een inschrijving in het bevolkingsregister is in 1976 doch stelt de vraag in welke constructie. Er is immers geen afdoende bewijs naar voor gebracht om voor de constructie te genieten van het vermoeden van vergunning. Enkel al om die reden kan de functie niet genieten van het vermoeden van vergunning. Zolang er immers geen constructie is die gedekt wordt door het vermoeden van vergunning, kan er ook geen functie worden opgenomen als vermoed vergund.

3.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij tegenstrijdig is in haar argumentatie, nu ze enerzijds op basis van de luchtfoto's van 1971 van oordeel is dat er geen constructie aanwezig was, en anderzijds op basis van diezelfde luchtfoto stelt dat de aanwezige constructie verschilt van de huidige zodat er wellicht illegale aanpassingen aan gebeurden na de inwerkingtreding van het gewestplan.

De verzoekende partij wijst nogmaals op het feit dat er weinig luchtfoto's voorhanden zijn, met name deze van 1971 en van 1983. Blijkbaar twijfelt de verwerende partij over het gegeven of er op de luchtfoto van 1971 een constructie te zien is en, indien die te zien is, of het wel dezelfde constructie is die heden er staat. Louter en alleen op basis van deze luchtfoto, waarover er twijfel is, komt de verwerende partij tot het besluit dat de constructie, zoals ze er heden staat, niet aanwezig was op het perceel vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

De verwerende partij stelt de constructie maar zichtbaar is op de luchtfoto van 1983, doch in de tijdsspanne tussen 1971 en 1983 is het gewestplan in werking getreden. Nu de luchtfoto's alleen als bewijs niet kunnen volstaan om het bestaan van de constructie bij het inwerkingtreden van het gewestplan te bewijzen, zijn de overige aangedragen bewijsmiddelen volgens de verzoekende partij des te belangrijker voor de beoordeling nu het bewijs van het vermoeden van vergunning met alle middelen van recht mag worden geleverd.

De kadastrale legger en de bevestiging dat er sedert 1976 een inschrijving in het bevolkingsregister is op het betrokken adres werden eveneens voorgelegd. Deze beoordelingselementen zijn evenwel niet meegenomen in de beoordeling hoewel ze, zoals gesteld, belangrijk zijn gelet op de grote tussenperiode dat er geen foto's zijn gemaakt en het gegeven dat de inwerkingtreding van het gewestplan in deze tussenperiode ligt.

In de bestreden beslissing wordt trouwens ook expliciet erkend dat er in 1976 een woning op het betrokken perceel aanwezig was.

De kadastrale legger bevestigt de afmetingen van de constructie zoals deze er vandaag nog staat. Deze legger wordt niet betrokken in de beoordeling, net zomin als de overige bijgebrachte bewijsmiddelen, zodat de beoordeling als onzorgvuldig moet worden aangemerkt. Deze onzorgvuldigheid kan niet worden opgevangen in de antwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel dat onterecht enkel rekening werd gehouden met een luchtfoto van 1970, terwijl voor het bewijs van de periode van oprichten alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen zijn toegestaan waaronder de door haar bijgebrachte kadastrale legger. Ze stelt dat deze legger een schets bevat van de op vandaag bestaande constructie, waarin is vastgesteld dat de constructie reeds sedert 1930 op de site aanwezig is. Ze wijst er tevens op dat er reeds een inschrijving in het bevolkingsregister aanwezig is sedert 1976.

2.1

Artikel 4.2.14, §2 tot en met §4 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt

tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

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

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

§ 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.

...

Het geciteerde artikel sluit aan bij artikel 5.1.3, §2 VCRO dat met betrekking tot de opname in het vergunningenregister op zijn beurt bepaalt:

“ ...

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 ».

...”

2.2.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan degene die zich, zoals de verzoekende partij, op het (weerlegbaar) vermoeden van vergunning beroept, toekomt bewijzen bij te brengen om aan te tonen dat de constructie werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, opdat de constructie geacht wordt te zijn vergund. Het betrokken bestuursorgaan kan het vergund karakter tegenspreken middels een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de betrokken constructie.

Voorgaande overweging doet geen afbreuk aan de omstandigheid dat het bestuursorgaan dat de registratiebeslissing neemt, de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, kan en moet beoordelen op

hun bewijswaarde. Het bestuursorgaan moet met andere woorden onderzoeken of de aanvrager op overtuigende wijze heeft aangetoond dat de constructie waarvoor de opname wordt gevraagd, gebouwd werd in de periode vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen is en zal hierbij onder andere moeten nagaan of de aanvragers met betrekking tot de vergund geachte constructies geen handelingen hebben verricht die niet meer gedekt zijn door het vermoeden van vergunning (artikel 4.2.14, §3 VCRO) en of er geen in kracht van gewijsde getreden rechterlijke beslissingen zijn die het vergund geacht karakter van de constructie tegenspreken (artikel 4.2.14, §4 VCRO). Dit doet bovendien niet af aan de vereiste in hoofde van de aanvrager om het voorwerp van zijn aanvraag concreet en precies te omschrijven.

Of de verwerende partij voormeld onderzoek op een zorgvuldige wijze heeft uitgevoerd, moet blijken uit de in de beslissing opgenomen motivering. Er kan slechts rekening gehouden worden met de redengeving die in de bestreden beslissing zelf is opgenomen.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van het verzoek tot opname van de woning van de verzoekende partijen in het vergunningenregister als 'vergund geacht' niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid inzake het onderzoek 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 beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de 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 de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de vermoedens van vergunning verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder andere het volgende vast:

- Op de bijgebrachte luchtfoto van 1970 en die van hetzelfde jaar in het bezit van de verwerende partij is de berging in zijn huidige vorm niet waar te nemen, nu op beide foto's een constructie te zien is met een plat dak ingeplant tot op de achterste perceelsgrens, daar waar de huidige bergplaats met woonfunctie eveneens een constructie met plat dak is doch niet ingeplant tot op de achterste perceelsgrens, zodat niet is aangetoond dat de huidige constructie nog dezelfde is als die op de luchtfoto's. Pas op de luchtfoto van 1983 is de bergplaats in de huidige vorm zichtbaar.
- De bij de aanvraag gevoegde nota bevat tegenstrijdigheden, nu er wordt gesteld dat de verbouwing tot woonst dateert van 1984, terwijl tevens wordt gesteld dat er al bewoning is sedert 1976. De indeling van de woning zou, volgens dezelfde nota, ongewijzigd zijn gebleven sedert 1976.
- Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de opname in het register van de constructie enerzijds en van de functie anderzijds. Er zijn geen bewijzen dat de constructie is opgericht vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, nu de huidige constructie maar te zien is op een luchtfoto van 1983 en nu de omvorming naar woning slechts gebeurde in 1984. Er wordt verwezen naar een niet-uitgevoerde vergunning van 1973, doch indien die niet is uitgevoerd, stelt zich de vraag wanneer is de berging dan juist opgericht en welke werken werden dan uitgevoerd in 1984 (nu vanaf het ogenblik dat er stabiliteitswerken worden uitgevoerd in 1984

er wel degelijk een vergunning nodig was). Er wordt niet betwist dat er in 1976 een constructie aanwezig was waarin werd gewoond, doch er is geen bewijs dat huidige constructie met woonfunctie er stond van vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Het is evenzeer mogelijk dat de oorspronkelijke woning van 1976 werd afgebroken en heropgebouwd in de periode 1970-1983

- Concluderend wordt gesteld dat de opname in het vergunningenregister als 'vergund geacht' maar kan gebeuren wanneer wordt aangetoond dat de berging met de huidige afmetingen er stond vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Er moet bijkomend bewijsmateriaal worden aangeleverd.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, blijkt hieruit duidelijk dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de bijgebrachte kadastrale legger van 1984. Het loutere feit dat deze legger vermeldt dat de/een constructie werd opgericht in 1930, toont evenwel niet aan dat dit de betrokken constructie betrof op het betrokken perceel.

Er moet worden vastgesteld dat geen der partijen de bewoning vanaf 1976 betwist zodat de functie als vergund geacht moet worden beschouwd. De verwerende partij zegt dit zelfs met zoveel woorden in de bestreden beslissing, zodat er op dat vlak ook geen schending kan zijn van artikel 7.5.1 VCRO.

Evenwel moet, los van de vraag of de functie als vergund geacht kan worden beschouwd, ook nog onderzocht worden of de *constructie* als vergund kan worden geacht. Of nog met andere woorden, of er voldoende bewijzen worden aangedragen die het al dan niet weerlegbare vermoeden van vergunning voor de *constructie* als dusdanig ondersteunen.

Zoals reeds gesteld komt het op dat vlak aan de aanvrager toe om met alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen aan te tonen vóór welk van de in de VCRO voorziene scharniermomenten de constructie werd opgericht, waarna het beslissende bestuursorgaan deze bewijzen zal onderzoeken en beoordelen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, heeft de verwerende partij wel degelijk verwezen naar alle door de verzoekende partij bijgebrachte stukken bij de aanvraag, zoals de luchtfoto, de kadastrale legger en de bouwvergunning van 1973. Hoewel de verzoekende partij kan gevolgd worden in haar stelling dat er slechts weinig luchtfoto's zijn in de betrokken periode tot aan de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, moet niettemin tevens worden vastgesteld dat er wel degelijk rekening is gehouden met de kadastrale legger van 1984. Deze is duidelijk samengenomen met de luchtfoto's van 1970 en 1983. De verwerende partij oordeelt correct dat uit de kadastrale legger van 1984 niet kan worden afgeleid of de huidige constructie, die niet overeenkomt met de constructie die zichtbaar is op de luchtfoto van 1970, effectief reeds bestond vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Deze legger toont enkel aan dat de betrokken constructie in 1984 in de huidige verschijningsvorm met het huidige volume en op de huidige inplantingsplaats aanwezig was op het perceel. Niets meer doch ook niets minder. In die zin is het ook als correct te beschouwen dat de verwerende partij vragen stelt naar de aard en het tijdstip van de werken die zijn uitgevoerd aan de constructie, aangezien ook werken die aanzienlijk zijn vergunningsplichtig kunnen zijn zelfs vóór 1984.

De verzoekende partij slaagt er bijgevolg niet in om aannemelijk te maken dat de verwerende partij op foutieve dan wel kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat op het ogenblik van de bestreden beslissing onvoldoende bewijzen voorlagen om de constructie op te nemen in het vergunningenregister als vergund geacht.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt 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.

Aangezien de verzoekende partij de partij is die ten gronde in het ongelijk is gesteld, komt het gepast voor de kosten van het beroep ten hare laste te leggen. Evenmin kan zij aanspraak maken op de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verworpt 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, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT