

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0999  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0734/A/0713

Verzoekende partij	de heer <b>Eric VERHAERT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Guido LAURENSSE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louisalaan 174 bus 8
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>HERSELT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 juni 2015.

De verwerende partij heeft beslist om de vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw op een perceel gelegen te 2230 Herselt, Schom 1, met als kadastrale omschrijving sectie M, nummer 931 H, 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 geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat Aude DIRVEN *loco* advocaat Guido LAURENSSE voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 14 januari 2015 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een registratiebeslissing voor “een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw” op een perceel gelegen te 2230 Herselt, Schom 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

De verwerende partij weigert op 22 juni 2015 een registratiebeslissing aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Situering**

...

*De woning zou dateren van vroegere datum (datum oprichting onbekend), maar zou verbouwd zijn in de periode 1976-1978, voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (05-10-1978).*

...

#### **Toelichting en advies**

*Door het invoeren van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (d.d. 01-09-2009), kan voor de eengezinswoning met bijgebouw, gelegen Schom 1, 2230 Herselt, kadastrale sectie M, nr. 931 H, indien gebouwd voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (05-10-1978) een beroep worden gedaan op het (beperkt) weerlegbaar vermoeden van vergunning.*

*In het kader van een onderzoek naar 'vermoeden van vergunning' kan in dit dossier het volgende geconcludeerd worden:*

### **1 Algemeen**

#### **Geen vergunning**

*Bij de gemeente zijn geen bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen gekend m.b.t. het perceel in casu. Om deze reden vraagt de eigenaar voor de bestaande woning een opname in het vergunningenregister met de vermelding 'vermoeden van vergunning'.*

#### **Gewestplan**

*De eengezinswoning met bijgebouw, gelegen Schom 1, 2230 Herselt, kadastrale sectie M, nr. 931 H is volgens het gewestplan Herentals-Mol, K.B. van 28 juli 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor een beperkt gedeelte in agrarisch gebied.*

*Het gewestplan Herentals-Mol werd op 28 juli 1978 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 20 september 1978. 15 dagen na deze publicatie, op 5 oktober 1978, trad het gewestplan Herentals-Mol voor het eerst in werking.*

*Om in casu te kunnen spreken van een weerlegbaar vermoeden van vergunning zoals bedoeld in art. 4.2.14, §2 VCRO, dient aangetoond te worden dat de huidige bestaande constructies reeds bestonden op 5 oktober 1978.*

### **2 Bespreking van de verschillende in casu aangebrachte elementen ter staving van de oprichtingsdatum**

#### **Uittreksel uit een eigendomsakte d.d. 29-11-1994**

*Uit het uittreksel van deze akte blijkt dat een proces verbaal van definitieve toewijzing door notaris Luc Antonis werd gesloten op 29-11-1994 en dit namens de verzoekers de heer Marcel Jozef Corneel BOECKMANS en zijn echtgenote, mevrouw Paula Dymphna HEYLEN. Het betreft een 'huis met aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen Schom 1, kadastraal ter plaatse Mottaert, naar kadaster wijk M nrs. 931F en 931G, groot volgens kadaster één en twintig aren en zeventig centiaren'.*

#### **OORSPRONG VAN DE EIGENDOM**

*Voorgescreven eigendom aan verkopers toebehorende, om onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht bij proces-verbaal van uiteindelijke toewijzing, opgemaakt door notaris Luc*

Antonis te Herselt op zeventien februari negentienhonderd één en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op twintig april daarna, boek 497 nr.4.

Er lijkt gesteld te kunnen worden dat dit document kan gezien worden als een indicatie ter staving van de oprichtingsdatum van een woning op het perceel, namelijk voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (05-10-1978), doch dat het document op zich onvoldoende is om sluitend aan te tonen dat voor het huidige bestaande gebouw een vermoeden van vergunning kan gelden zoals bedoeld in 4.2.14 VCRO.

#### **Uittreksel uit de eigendomsakte d.d. 13-11-2014**

Uit het uittreksel van deze akte van verkoop, opgesteld door notaris Kristiaan Triaux te Rotselaar blijkt dat de heer VANDEPUT Bart Maria Paul en mevrouw LAEREMANS Vicky een onroerend goed verkrijgen van de heer VERHAERT Eric Albert Jeanne en mevrouw CAUWENBERGH Gerda Maria Henricus. Het betreft een 'woonhuis met tuin, gestaan en gelegen Schom 1, gekadastraerd volgens titel sectie M, nummers. 931R en 931G, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger M, nummers. 931H, voor een oppervlakte van eenentwintig are zeventig centiares'.

#### **EIGENDOMSAANHALING**

Voormeld goed hoort de heer Eric VERHAERT toe ingevolge openbare aankoop vanwege de heer Marcel Jozef Corneel BOECKMANS en zijn echtgenote, mevrouw Paula Dymphna HEYLEN blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing gesloten door notaris Luc Antonis, destijds te Herselt, op 29 november 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 29 december nadien, boek 4105 nr.1.

Er kan op basis van deze akte niet worden geoordeeld dat een huis met aanhorigheden op het betrokken perceel werd opgericht voor de datum van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (5 oktober 1978).

#### **Hypothecair getuigschrift dd. 20-11-2014**

In het hypothecair getuigschrift wordt onder meer verwezen naar een eigendomsoverdracht op 11 januari 1951 (huis op en met grond en aanhorigheden), op 17 februari 1971 (huis op en met grond en aanhorigheden) en op 29 november 1994 (huis op en met grond en aanhorigheden).

Er lijkt gesteld te kunnen worden dat dit document kan gezien worden als een indicatie ter staving van de oprichtingsdatum van een woning op het perceel, namelijk voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (05-10-1978), doch dat het document op zich onvoldoende is om sluitend aan te tonen dat voor het huidige bestaande gebouw een vermoeden van vergunning kan gelden zoals bedoeld in 4.2.14 VCRO.

In het hypothecair getuigschrift worden geen 'dagvaardingen of exploten inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw' vermeld.

#### **Uittreksel uit de kadastrale legger, toestand 01-01-2014**

Op het uittreksel van de kadastrale legger toestand 01-01-2014 staat bij het perceelnummer M 931 H als aard van het perceel vermeld 'huis', met 1946 als jaar van beëindiging van de opbouw. Hieruit lijkt dus afgeleid te kunnen worden dat in de periode voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (05-10-1978) op dit perceel een woning werd opgericht.

Er lijkt dan ook gesteld te moeten worden dat dit document kan gezien worden als een indicatie ter staving van de oprichtingsdatum van een woning op het perceel, doch dat het document op zich onvoldoende is om sluitend aan te tonen dat voor het huidige bestaande gebouw een vermoeden van vergunning kan gelden zoals bedoeld in 4.2.14 VCRO.

#### **Kadastrale schets, toestand 01-01-1983**

Op het uittreksel van de kadastrale legger, toestand 01-01-1983, staat bij het perceelnummer M 931 D als aard van het perceel vermeld 'huis', met 1976 als jaar van de wijziging. Als jaar van de opbouw wordt op hetzelfde document (46) 1977 vermeld, met 01-04-1977 als datum van ingebruikneming.

Op het uittreksel van de kadastrale legger, toestand 01-01-1983, is een tekening van het huis terug te vinden. De tekening bestaat uit een grondplan met buitenafmetingen en een voorgevel.

Op deze schets worden het oorspronkelijke gebouw van 1946 en de vergrotingen van 1976 aangeduid. Het grondplan lijkt in grote lijnen overeen te stemmen met de actuele toestand, zoals deze bij het aanvraagdossier werd gevoegd, echter met uitzondering van de huidige veranda en de open afdaken aan de achterzijde van de woning, die niet worden vermeld op het uittreksel van de kadastrale legger toestand 01-01-1983.

Volgens het document is de woning opgetrokken in baksteen met plat dak. Sederdien, na 05-10-1978 (?), is de dakvorm echter veranderd, van plat dak naar licht hellend zadeldak. Dit laatste heeft het volume van de woning met meer dan 10% doen toenemen.

Op deze schets wordt geen melding gemaakt van een garage of andere bijgebouwen.

Hieruit lijkt afgeleid te kunnen worden dat de kern van de huidige bestaande woning dezelfde woning betreft als deze waarnaar verwezen wordt in de legger. De woning beschikte na de vergrotingen van 1976 over een plat dak en geen zolderruimte.

Er lijkt dan ook gesteld te moeten worden dat dit document kan gezien worden als een indicatie ter staving van de oprichtingsdatum van het bestaande huis op het perceel in casu, waarvoor echter geen vermoeden van vergunning kan gelden zoals bedoeld in 4.2.14 VCRO, omwille van de uitbreiding van het volume met zadeldak.

#### **Kadastrale schets, toestand 01-01-1997**

Op het uittreksel van de kadastrale legger toestand 01-01-1997 staat bij het perceelnummer M 931 F als aard van het perceel vermeld 'huis', met 1996 als jaar van de wijziging. Als datum van, ingebruikneming wordt op hetzelfde document vermeld: oorspronkelijk 1946. De wijziging betreft de verbouwing van de woning: 'steen rond, nieuw dak, e.d. De woning is volgens dit document opgetrokken in baksteen en heeft een pannendak. Dit laat vermoeden dat de plaatsing van een nieuw dak in de periode 1996-1997 heeft plaatsgevonden.

Het huis en de garage, met aansluitend een berging, worden weergegeven op de kadastrale schets, die deel vormt van het uittreksel van de kadastrale legger toestand 01-01-1997. De tekening bestaat enkel uit het grondplan van de beide constructies, inclusief buitenafmetingen. De schets lijkt in grote lijnen overeen te stemmen met de actuele toestand.

Hieruit lijkt afgeleid te kunnen worden dat de kern van de bestaande woning, met name de oorspronkelijke woning van 1946 en de verbouwingen van 1976-1977, dezelfde woning betreft als deze waarnaar verwezen wordt in de legger. Door plaatsing van het nieuwe zadeldak in de periode 1996-1997 werd het volume echter wezenlijk gewijzigd. Volgens berekening, aan de hand van de tekeningen en foto's in het dossier, beslaat de nieuwe dakruimte ongeveer 30% van het totale volume van de woning.

Er lijkt dan ook gesteld te moeten worden dat dit document kan gezien worden als een belangrijke indicatie ter staving van de oprichtingsdatum van de huidige woning op het perceel in casu, namelijk NA de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol (05-10-1978), waardoor voor dit gebouw GEEN vermoeden van vergunning kan gelden zoals bedoeld in 4.2.14 VCRO.

#### **Recente foto's van de bestaande woning**

Op de recente foto's staat de bestaande woning en de vrijstaande garage, met aansluitend een berging, op het terrein in casu afgebeeld. Het betreft een gerenoveerde langgerekte woning in baksteen, met enkel een gelijkvloers en zadeldak, bedekt met dakpannen. Het lijkt er op dat deze woning als één geheel in één bouwfase werd gerenoveerd, mogelijk met uitzondering van de veranda en de open afdaken aan de achterzijde van de woning.

De woning lijkt goed onderhouden en in een goede toestand. Een renovatie kan, gelet op de staat van het gebouw, als mogelijk worden geacht. Bij de renovatie van 1996-1997 werden nieuwe gevelstenen rond de woning en een nieuwe (zadel-)dakconstructie over het geheel geplaatst.

Op basis van de foto's lijkt aanvaard te kunnen worden dat de renovatiewerken aan de woning in casu in de periode 1996-1997 werden uitgevoerd.

De vrijstaande garage, met aansluitend een berging kan moeilijk gedateerd worden aan de hand van de bijgevoegde foto's. Het geheel lijkt goed onderhouden, maar is in grote mate overgroeid met klimplanten.

#### **Verklaring van de heer Boeckmans, een vorige eigenaar**

In een schrijven, dd. 17-11-2014 verklaart de heer Boeckmans Marcel dat hij, als vorige eigenaar van de woning Schom 1, in de periode voor 1978 verbouwing aan deze woning heeft gedaan.

Deze verklaring lijkt overeen te stemmen met de gegevens die op de Kadastrale schets, toestand 01-01-1983 terug te vinden zijn, met name met betrekking tot de verbouwingswerken die in de periode 1976-1977 werden uitgevoerd.

### **3 Conclusie in casu**

Uit samenlezen van de voorgelegde elementen ter staving van de oprichtingsdatum, lijkt afgeleid te kunnen worden dat de eigenaar aannemelijk kan maken dat de woning, met name de kern van deze woning in casu, maar zonder het dakgedeelte, de veranda en enkele open afdaken, werd opgericht in de periode voorafgaand aan de datum van eerste inwerkingtreden van het gewestplan (5 oktober 1978). Voor dit gedeelte van het gebouw lijkt dan ook een weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals bedoeld in art. 4.2.14, §2 VCRO van toepassing te kunnen zijn. Voor de dakruimte, de veranda en enkele open afdaken geldt dit niet, aangezien deze delen pas in de periode 1996-1997 opgericht lijken te zijn.

Zonder rekening te houden met de aanbouw van bijgebouwen aan de woning (na 1978) lijkt het volume van de dakruimte ongeveer 30 % van het volume van de ganse woning te beslaan, zodat het bruto-bouwwolume van deze constructie bij verre de toegelaten 10% overschrijdt. Daardoor kan het geheel niet als 'hoofdzakelijk vergund' beschouwd worden.

Art. 4.2.14, §2 stelt dat voor constructies die werden opgericht na 22 april 1962 en voor de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan een vermoeden van vergunning kan gelden, doch dat dit vermoeden als een weerlegbaar vermoeden dient beschouwd te worden. Het vermoeden van vergunning kan volgens dit artikel immers weerlegd worden op basis van een PV of niet-anoniem bezwaarschrift (telkens opgesteld binnen een termijn van vijfjaar na het optrekken of plaatsen van de constructie), welke het vergunde karakter zouden tegen spreken. In het dossier is evenwel geen enkel element opgenomen dat zou kunnen verwijzen naar het bestaan van zo'n PV of bezwaarschrift. In de hypothecaire getuigschriften worden ook geen dagvaardingen of exploten inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw vermeld.

Art. 4.1.1, §7 bepaalt dat: hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

Na grondig nazicht van de beschikbare informatie en van de wettelijke context kan worden gesteld dat de vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw, gelegen Schom 1, 2230 Herselt, kadastrale sectie M, nr. 931 H, niet voldoet aan de voorwaarden voor opname in het vergunningenregister, conform art. 4.2.14, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. 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 Herselt bekend zijn.

De vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw kan dus niet als vergund geacht worden opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente Herselt.

...

Dit 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.

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.2.14, §2 en 5.1.3, §2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij aan de hand van diverse stukken, waaronder de kadastrale legger van 1977, het hypothecair afschrift en de verklaring van de voormalig eigenaar, heeft aangetoond dat de woning en bijgebouwen gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Dit wordt niet wordt weerlegd noch betwist in de bestreden beslissing. Het pand komt dus volgens de verzoekende partij wel degelijk in aanmerking voor een opname in het vergunningenregister.

De verwerende partij heeft niettemin besloten om de woning met bijgebouw niet op te nemen in het vergunningenregister, om reden dat het volume van de nieuwe dakruimte, die volgens haar zou gebouwd zijn in de periode 1996-1997, ongeveer 30% van het totale volume van de woning in beslag zou nemen, waardoor de woning niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd kan worden.

De verzoekende partij bekritiseert deze motivering. Ze stelt dat de dakruimte die in 1996-1997 zou zijn vernieuwd geenszins 30% omvat van de totale bruto bouwoppervlakte van de woning, zoals bepaald in artikel 4.1.1, §7 VCRO. Het betreft de dakruimte op de berging achteraan het huis met een oppervlakte van 3.1 m op 4,25 m, alsook een afdakje boven een open ruimte van 4,25 m op 2 m. Aan de rest van het dak zijn sinds 1978 geen wijzigingen aangebracht.

Bovendien werpt de verzoekende partij op dat het geenszins duidelijk is waarop de verwerende partij zich baseert om te stellen dat vernieuwingswerken 30% van het bruto-bouwvolume in beslag zouden nemen. Uit de bestreden beslissing blijkt niet op welk objectief element of document de verwerende partij zich baseert. Dit is dan ook in strijd met de motiveringsplicht en met de actieve onderzoeksplicht die op de verwerende partij rust krachtens artikel 5.1.3, §2 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing onzorgvuldig tot stand is gekomen. Een gemeente die op een zorgvuldige wijze uitvoering geeft aan haar actieve onderzoeksplicht dient de beslissing te staven aan de hand van objectieve elementen en documenten die aantonen waarom de desbetreffende dakruimte 30% van het totale volume in beslag zou nemen. De verwerende partij had minstens de verzoekende partij of de omwonenden kunnen vragen om nadere uitleg te verschaffen.

De bestreden beslissing schendt tevens de Motiveringswet aangezien de volumeberekening niet gestaafd wordt aan de hand van aantoonbare elementen. De gemeente gaat tevens voorbij aan de door de verzoekende partij bijgebrachte documenten die volgens haar duidelijk aantonen dat de constructie in aanmerking dient te komen als vergund geacht. De verzoekende partij meent dat door de afwezigheid van tegenbewijs, dat volgens de wet enkel kan geleverd worden door een proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift, de constructie in het vergunningenregister dient te worden opgenomen als hoofdzakelijk vergund.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in zitting van 5 oktober 2015 heeft beslist om het standpunt met betrekking tot dit dossier te behouden, met name de weigering tot opname in het vergunningenregister van de gemeente. Ze stelt dat de verzoekende partij op basis van de ingediende stukken niet heeft kunnen aantonen dat de huidige woning met bijgebouw werd opgericht voor de datum van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol op 5 oktober 1978. Volgens de verwerende partij werd het volume van de bestaande woning, met name de oorspronkelijke woning van 1946 en de verbouwingen van 1976-1977, wezenlijk gewijzigd, waarbij ze verwijst naar de plaatsing van een zadeldak in de periode 1996-1997. Volgens berekening, aan de hand van de tekeningen en foto's in het dossier, beslaat de nieuwe dakruimte ongeveer 30% van het totale volume van de woning. De verzoekende partij had aan de hand van bijkomend bewijsmateriaal hierin meer duidelijkheid kunnen brengen, maar slaagde daar niet in.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing betreft de weigering tot opname in het vergunningenregister van een eengezinswoning met bijgebouw.

De verzoekende partij meent dat is aangetoond dat de woning en bijgebouwen wel degelijk voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan werden gebouwd zodat deze in aanmerking komen voor opname in het vergunningenregister. Zij acht de motivering in de bestreden beslissing op grond waarvan de opname geweigerd wordt niet afdoende en kennelijk onredelijk.

2.

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.*

*...”*

Artikel 4.2.14, §3 VCRO luidt als volgt:

*“§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.”*

Uit artikel 5.1.3, §2 VCRO volgt dat indien een eigenaar van een bestaande constructie bewijzen kan bijbrengen om aan te tonen dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, de constructie geacht wordt te zijn vergund.

Dit bewijs kan worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

Het voorgaande belet niet dat de verwerende partij de bewijzen die een aanvrager bijbrengt, kan en moet beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij dient met andere woorden te beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze bewijst dat de bestaande constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is. Tevens zal de verwerende partij moeten nagaan of de verzoekende partij met betrekking tot de vergund geachte constructie geen handelingen heeft gesteld 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).

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

De uitdrukkelijke motivering van de bestreden beslissing moet, om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet afdoende zijn teneinde de belanghebbende in staat te stellen om met kennis van zaken te oordelen of het zin heeft zich in rechte tegen de beslissing te verweren.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of het pand waarvan de opname in het vergunningsregister gevraagd wordt, gedekt wordt door het vermoeden van “vergund geacht”. De Raad kan, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

De bestreden beslissing geeft aan dat dient aangetoond te worden dat de huidige bestaande constructies reeds bestonden op 5 oktober 1978, zijnde de datum van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Herentals-Mol.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot het besluit dat de kern van deze woning wel degelijk werd opgericht in de periode voorafgaand aan de datum van eerste inwerkingtreding van het gewestplan (5 oktober 1978), zodat voor dit gedeelte van het gebouw dan ook een weerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals bedoeld in artikel 4.2.14, §2 VCRO van toepassing lijkt te kunnen zijn. De aanvraag is echter niet beperkt tot de kern van de woning, maar omvat de volledige bestaande woning en bijgebouw. Het dakgedeelte, de veranda en enkele open daken werden volgens de verwerende partij slechts na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan opgericht. Hierbij zou de plaatsing van een zadeldak geleid hebben tot een dakruimte die ongeveer



30% van het totale volume van de woning beslaat, zodat meer dan 10% van de bestaande woning niet vergund geacht is vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

De verwerende partij verwijst hierbij naar de definitie van 'hoofdzakelijk vergund' in artikel 4.1.1, 7° VCRO. Deze bepaling stelt met name volgende voorwaarden:

“ ...

*7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:*

*a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,*

*b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;*

...”

Uit artikel 4.1.1, 7°, b) VCRO volgt dat minstens 90% van het bruto-bouwwolume vergund of vergund geacht dient te zijn opdat een woning als 'hoofdzakelijk vergund' te beschouwen is.

Hoewel de decreetgever geen uitdrukkelijk verband heeft gelegd tussen artikel 4.1.1, 7° VCRO en de toepassing van artikel 5.1.3, §2 VCRO, blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat het determinerende motief voor de verwerende partij om de woning niet als “vergund geacht” op te nemen in het vergunningenregister, de vaststelling is dat aan de woning aanmerkelijke veranderingen zijn verricht na 5 oktober 1978, zonder dat daarvoor de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden verleend. Daarmee geeft de verwerende partij aan dat er handelingen verricht zijn aan de (vergund geachte) woning die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14, §1 en §2 VCRO voldoen, waardoor deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in het artikel, worden gedekt, zoals bepaald in artikel 4.2.14, §3 VCRO. Om die reden weigert de verwerende partij de door de verzoekende partij gevraagde opname van het geheel van de woning en bijgebouw in het vergunningenregister.

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald onder het feitenrelaas, op duidelijke en afdoende wijze op grond van welke redenen de verwerende partij van mening is dat sinds de inwerkingtreding van het gewestplan in 1978 wijzigingen en uitbreidingen aan de woning zijn gebeurd. In de motivering steunt de verwerende partij zich op de verschillende bij de aanvraag gevoegde documenten, met name de opeenvolgende eigendomsaktes betreffende het onroerend goed, de verschillende kadastrale leggers en schetsen, een grondplan van de huidige toestand, recente foto's van de bestaande woning en een verklaring van de heer Boeckmans, een voormalig eigenaar van de woning.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat op de kadastrale schets van de toestand op het betrokken perceel op 1 januari 1983 met bijhorende beschrijving, zoals gevoegd in het administratief dossier, te zien is dat de woning aan de linkerzijde werd vergroot in 1976, en dat de huidige veranda en open afdaken aan de achterzijde van de woning niet aangegeven staan. Daarnaast blijkt uit de kadastrale schets van 1 januari 1997 dat in 1996 nieuwe gevelstenen werden aangebracht en een nieuw zadeldak werd geplaatst.

Bijgevolg kan niet betwist worden dat er sinds de inwerkingtreding van het gewestplan in 1978 wijzigingen en uitbreidingen aan de woning zijn gebeurd. Enerzijds blijkt namelijk uit een vergelijking van de kadastrale schetsen van 1983 en 1997 dat na 1983 open afdaken aan de achterzijde van de woning werden opgericht, anderzijds blijkt uit de kadastrale schets van 1997 en uit het huidige grondplan en recente foto's van de bestaande woning dat in de periode 1996-1997 een nieuwe gevelsteen werd aangebracht, een nieuwe zadeldak en enkele open afdaken, alsmede een bijgebouw werden geplaatst.

Waar de verzoekende partij stelt dat op de kadastrale legger van 1977 de berging in stippellijn wordt aangegeven gezien deze in opbouw was en nog niet voorzien was van een dak, kan enkel begrepen worden dat, naast het feit dat de verzoekende partij waarschijnlijk refereert naar de kadastrale schets van 1983, hiermee wordt bevestigd dat er na de inwerkingtreding van het gewestplan nog verbouwingen zijn gebeurd. Daarnaast doet de verklaring van de heer Boeckmans, die eigenaar was van de woning tussen de periode 1971 tot 1994, dat hij vóór 1978 verbouwingen heeft uitgevoerd, geen afbreuk aan deze vaststelling, aangezien dit zoals de bestreden beslissing vermeldt betrekking kan hebben op de vergrotingen uitgevoerd in 1976 zoals ook blijkt uit de kadastrale schets van 1983. Hiermee wordt niet aangetoond dat de heer Boeckmans vóór 1978 al is overgegaan tot het plaatsen van een nieuw dak of de veranda en open afdaken achteraan de woning zoals deze blijken uit de kadastrale legger van 1997 en het huidige grondplan.

De verwerende partij overweegt verder dat het nieuwe dak geleid heeft tot een volume-uitbreiding, van ongeveer 30% van het totale volume van de woning. Zij verwijst hiertoe naar haar berekeningen om te komen tot dit percentage en steunt tevens op de schetsen en foto's in het dossier. De betreffende berekeningen en stukken zijn in het dossier gevoegd. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, kan op grond van deze berekeningen samengenomen met het grondplan van de woning afgeleid worden op welke wijze de verwerende partij tot het besluit is gekomen dat de woning met ongeveer 30% toeneemt door de plaatsing van het nieuwe zadeldak.

Volgens de verzoekende partij beslaat de bijkomende dakruimte die in de periode 1996-1997 zou zijn vernieuwd, geenszins 30% van de totale bruto-bouwooppervlakte van de woning aangezien het de dakruimte op de berging achteraan het huis betreft met een oppervlakte van 3,1 meter op 4,25 meter, alsook een afdakje boven een open ruimte van 4,25 meter op 2 meter. Zij voegt hier nog aan toe dat aan de rest van het dak sinds 1978 geen wijzigingen zijn aangebracht.

Deze overwegingen kunnen evenwel niet aanzien worden als een ernstige weerlegging van de hierboven vermelde vaststellingen van de verwerende partij. Enerzijds betwist de verzoekende partij hiermee niet dat een nieuw dak met bijkomende dakruimte in de periode 1996-1997 opgericht werd en dus niet reeds vóór 1978 bestond, anderzijds is niet duidelijk en licht de verzoekende partij niet toe waarom zij, naast het afdakje boven de open ruimte van 4,25 meter op 2 meter, ook niet de veranda en overige open afdaken waarvan sprake in de bestreden beslissing en zoals ook te zien op het grondplan en de foto's van de bestaande toestand meerekent voor de bepaling van de bijkomende oppervlakte. Minstens weerlegt zij niet op ernstige wijze de vaststelling in de bestreden beslissing dat de veranda en open afdaken niet op de kadastrale schets van 1983 voorkomen en dus van na de inwerkingtreding van het gewestplan blijken te dateren.

Daartegenover staat dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar de stavingsstukken waarop gesteund wordt en afdoende de redenen tot weigering van de aanvraag vermeldt.

5.

Gegeven het voorgaande dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de vaststellingen in de bestreden beslissing inzake de wijzigingen en uitbreidingen aan de woning na de inwerkingtreding van het gewestplan op ernstige wijze te weerleggen.

Het middel wordt verworpen.

**BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 27 juni 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO