

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0893
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0508/A

Verzoekende partij de heer **Elger ALLARD**, wonende te 2460 Kasterlee, Robbenwijk 6

Verwerende partij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente
KASTERLEE

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 april 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 februari 2016.

Verwerende partij heeft de aanvraag van verzoekende partij tot opname van haar woning en aanhorigheden in het vergunningenregister als ‘vergund geacht’ gedeeltelijk ingewilligd, met uitsluiting van de veranda aan de linkerzijde van de woning, de technische ruimte achteraan de woning en een deel van de huidige keuken.

De bestreden registratiebeslissing heeft betrekking op een goed gelegen te 2460 Kasterlee, Robbenwijk 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 717F, 717K en 738V7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Verzoekende partij verschijnt in persoon. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient begin januari 2016 bij verwerende partij een aanvraag in tot opname van haar woning en aanhorigheden als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister.

De aanvraag wordt ingediend in de rand van een bouwaanvraag van verzoekende partij voor het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning, in het kader waarvan in een ongunstig advies van Defensie (van 9 juni 2015) wordt gewezen op een discrepantie tussen het plan van de bestaande toestand van de woning en het kadasterplan:

“ ...

Ik stel vast dat de inplanting van de woning op het plan “Bestaande toestand” sterk afwijkt van de inplanting van de woning op het huidige kadasterplan. Het kadasterplan geeft geen bebouwing weer op het perceel 738v7. Op het plan “Bestaande toestand” staat op dit perceel een technische ruimte met twee toiletten.

Defensie heeft in het verleden geen toelating gegeven om het gelijkvloers volume van deze woning uit te breiden tot tegen de bestaande (militaire) draadafsluiting. Bijgevolg is het niet wenselijk dat deze toestand in stand wordt gehouden.

Gezien huidige verbouwingsplannen van de eigenaar, waarop verder geen opmerkingen zijn, en het feit dat de bouwheer op zijn bouwplannen vermeldt dat “waarschijnlijk ook de technische ruimte volledig vernieuwd wordt”, is het opportuun te overwegen om deze ruimte te integreren in het hoofdvolume en haar toekomstige uitbreiding.

...”

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22 oktober 1977 en in werking trad op 6 november 1977, in militair domein.

3.

In het kader van de aanvraag wordt door verzoekende partij vooreerst bij de administratie van het kadaster nadere informatie ingewonnen inzake de kadastrale gegevens van na 1977. Dit gebeurt op aangeven van verwerende partij, die in een mail aan verzoekende partij van 4 januari 2016 het volgende stelt:

“ ...

U dient aan te tonen dat de woning gekend is van voor de goedkeuring van het gewestplan van 1977. Dat dient u te doen door het opvragen van een kadastraal plan van ten laatste 1977 bij het kadaster van Antwerpen, Italiëlei 4 bus 10, 2000 Antwerpen. U kan dit doen via (...) of via het formulier in bijlage. Vergeet zeker niet te vermelden dat het plan ouder moet zijn dan 1977. Ik heb dit besproken met de stedenbouwkundige en ik mag uw dossier volledig en ontvankelijk verklaren op voorwaarde dat het gevraagde plan zo snel mogelijk binnen komt.

...”

Per mail van 29 januari 2016 maakt verzoekende partij de van de administratie van het kadaster ontvangen gegevens, inzonderheid het kadasterplan, over aan verwerende partij, waarna dit plan op vraag van verwerende partij eveneens in originele versie wordt neergelegd.

Per mail van 29 januari 2016 verzoekt verwerende partij aan het Openbaar Ministerie of er voor de betreffende percelen ooit een proces-verbaal werd opgemaakt voor het wederrechtelijk oprichten

van constructies. In antwoord hierop deelt het Openbaar Ministerie per mail van respectievelijk 28 januari 2016 en 12 februari 2016 aan verzoekende partij mee dat dit niet het geval is.

Per mail van 18 februari 2016 maakt verzoekende partij eveneens een schrijven met stukken (plan van landmeter E. PROOST van 6 maart 2014, plan van landmeter H. VAN LOOY van 6 juni 1973 en een uittreksel uit de kadastrale legger) van haar notaris van 27 augustus 2015 over aan verwerende partij. Het betreft een schrijven dat werd gericht aan Defensie naar aanleiding van de opmerking hun advies in het kader van de bouw aanvraag van verzoekende partij (voor het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning) dat er een discrepantie bestaat tussen het plan van de bestaande toestand van de woning en het kadasterplan, waarin de notaris de discrepantie als volgt verklaart:

“ ...

Het probleem dat zich stelt is een discrepantie tussen het kadastraal plan en de toestand op het terrein. Dit was mij destijds, bij de voorbereiding van de verkoop, ook opgevallen, zodat ik een landmeter heb aangesproken om een correct plan op te maken.

...

De bouwers van de thans bestaande woning zijn overleden (echtpaar Robben-Jacobs). Zij hebben de woning nagelaten aan hun zeven kinderen, die de woning vorig jaar hebben verkocht aan de heer Allard. Volgens de kadastrale gegevens, die ik u voor zover nodig eveneens bezorg in bijlage, werd de bouw van de thans bestaande woning voltooid in 1951. Dit is ook het geboortjaar van de oudste van de zeven kinderen. Zij hebben mij bevestigd dat zij allen zijn opgegroeid in de woning en dat deze, zo lang zij weten, de huidige grondoppervlakte heeft ingenomen.

Er werd door het leger trouwens nooit bezwaar gemaakt tegen de inplanting van de woning (die door de heer Allard trouwens niet zal worden gewijzigd).

Naar aanleiding van de moeilijkheden die zich thans stellen bij de verbouwing van de woning, heb ik opnieuw met de familie verkopers contact opgenomen. Ze hebben mij nogmaals verzekerd dat de kwestieuze uitbouw naast de woning naar hun kennis daar steeds is geweest (sinds 1951). Deze fungeerde als stal. Indien zij het bij het rechte eind hebben, dan geeft het kadastrale plan dus een verkeerde situatie weer. Mogelijk beschikt één van de kinderen nog over familiefoto's die hun bewering staakt. Als ze deze zouden terugvinden en mij bezorgen, zal ik u een kopie toesturen.

Ik heb in mijn dossier trouwens het bewijs teruggevonden dat de woning in zijn huidige vorm minstens reeds bestond op 6 juni 1973. Op deze datum heeft landmeter Hugo Van Looy immers een plan opgesteld, ter gelegenheid van de aankoop door de familie Robben van het huidige perceel 717/K. Ik bezorg u in bijlage een kopie van dit plan, dat gehecht bleef aan de desbetreffende aankoopakte. Ik heb de contouren van perceel 717/K in groene kleur gemarkeerd. U ziet dat de landmeter het huis van de familie Robben, onmiddellijk noordelijk daaraan grenzend, als een gebouw heeft ingerekend (blauwe kleur). Het komt ongeveer even diep als de woning van de buren (rode kleur) die thans nog bestaat (zie kadastraal plan – perceel 738/e/15). De woning van de familie Robben had dus blijkbaar toen reeds de diepte die het nu heeft, en helemaal niet deze die het huidige kadaster aangeeft.

Het kadaster heeft dus minstens sinds 1973 haar plannen niet aangepast aan de werkelijke toestand. De huidige toestand bestond zeker voor de inwerkingtreding van de gewestplannen in deze regio (1977). Het is dan ook zeer de vraag of het kadaster betrouwbaar is voor dit specifieke perceel, en of het niet een toestand heeft weergegeven die dateert van voor de bouw van de huidige woning (dus voor 1951)? Het kadaster is trouwens een fiscaal instrument, dat geen sluitend bewijs geeft over een stedenbouwkundige toestand.

...”

In aanvulling op voormelde mail van 18 februari 2016 stuurt verzoekende partij per mail van dezelfde datum aan verwerende partij de familiefoto van de vorige eigenaars van de woning, waarvan sprake in het schrijven van haar notaris van 27 augustus 2015.

Per mail van 18 februari 2016 maakt verzoekende partij eveneens een mail van Defensie van dezelfde datum over aan verwerende partij. In deze mail aan verzoekende partij sluit Defensie zich aan bij de verklaring van de notaris van verzoekende partij voor de discrepantie tussen het plan van de bestaande toestand van de woning en het kadasterplan:

*“ ...
In bijlage het plan waarover ik sprak.*

Je woning staat aangeduid in blauwe kleur en heeft een diepte van 15,09m – 2,28m = 12,81m.

Dit is iets meer als de 12m diepte die er nu zou zijn, maar ik kan de maten op het plan ook niet heel duidelijk aflezen, dus misschien maak ik hier een foutje in...

Het bewijst alleszins dat gebouw in 1973, dus van voor het in voege treden van het gewestplan (KB 30.09.77), reeds zeer uitgebreid was.

*Enkel de diepte staat weergegeven op het plan dus over de breedte van het gebouw kan ik geen uitsluitsel geven, maar misschien kan daar een luchtfoto een uitweg bieden? Je kan best eens navragen op de gemeente in hoeverre dit bewijskrachtig genoeg is voor hen.
...”*

Verzoekende partij stelt in voormelde mail van 18 februari 2016 het volgende:

*“ ...
Ik heb net contact gehad met Ruth Moors van defensie.
Via de notaris had ze een plan van de landmeter gekregen waarop de bouwdiepte aangegeven staat zoals deze ook in de huidige toestand is. Aangezien dit plan opgemaakt is in 1973 zou dit willen zeggen dat de zagezegde aanbouw er al van voor 1977 staat.
Is dit voldoende voor jullie om te besluiten dat de huidige toestand er al zeker van voor 1973 staat?
Bij vragen mag u mij, of Ruth Moors zeker bellen.
...”*

4.

Op 22 februari 2016 verleent verwerende partij de registratiebeslissing aan verzoekende partij, waarbij de woning echter slechts deels, volgens de contouren op het kadasterplan zoals gekend in 1951, wordt opgenomen in het vergunningenregister:

*“ ...
Overwegende dat de woning gelegen te Robbenwijk 6 op perceel 3 A 717F kadastraal gekend is sinds 1951 conform het kadasterplan toestand 1/1/1951 toegevoegd aan dit dossier.*

Overwegende dat uit het inplantingsplan van de bestaande toestand blijkt dat de huidige contouren niet overeenkomen met de contouren van de woning toestand 1951.

Overwegende dat de veranda aan de linkerzijde, de technische ruimte aan de achterzijde van de woning en een deel van de huidige keuken niet gekend zijn van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en bijgevolg niet in aanmerking komen voor een vermoeden van vergunning.

Overwegende dat voor de woning Robbenwijk 6 op het perceel 3 A 717F geen proces-verbaal gekend is, noch een niet-anoniem bezwaarschrift dewelke dateren uit de periode van 5 jaar na de oprichting van deze constructie.

Overwegende dat de woning op het perceel 3 A 717F conform het geldende gewestplan Turnhout gelegen is in militair domein waardoor het gebouw valt onder de bepalingen van zonevreemdheid conform de VCRO (artikelen 4.4.16 t/m 4.4.23).

Overwegende dat voor wat betreft de eengezinswoning conform de contour van 1951 is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.14. §2 VCRO, waardoor dit gebouw voor de toepassing van de VCRO een vermoeden van vergunning kan krijgen.

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

BESLIST:

Artikel 1 - Het college neemt kennis van het verzoek van de heer Allard Elger, Robbenwijk 6, 2460 Kasterlee, tot opname van de eengezinswoning Robbenwijk 6 gelegen op het perceel te Kasterlee, 3e afdeling, sectie A nr. 717F in het gemeentelijk vergunningenregister als vermoeden van vergund conform artikel 4.2.14. §2 VCRO.

Art. 2 - De eengezinswoning zoals aangeduid op het kadasterplan toestand 1/1/1951 op het perceel 3 A 717F wordt opgenomen in het gemeentelijk vergunningenregister conform artikel 4.2.14. §2 VCRO waardoor de woning een vermoeden van vergunning krijgt.

Art. 3 - De veranda aan de linkerkant van de woning en de technische ruimte achteraan de woning, evenals een deel van de huidige keuken zijn niet gekend van voor de inwerkingtreding van het gewestplan Turnhout waardoor er geen vermoeden van vergunning mogelijk is conform artikel 4.2.14. §2 VCRO.
..."

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Na ontvangst van de bestreden beslissing bezorgt verzoekende partij per mail van 22 maart 2016 aan verwerende partij nog de notariële akte van 15 januari 1974, in het kader waarvan het eerder (als bijlage aan het schrijven van haar notaris van 27 augustus 2015) overgemaakte opmetingsplan van landmeter VAN LOOY van 6 juni 1973 kaderde.

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.

Verzoekende partij zet in haar verzoekschrift het volgende uiteen:

" ...

Het feit of een constructie al dan niet bestond voor de inwerkingtreding van het gewestplan, is een feitenkwestie, die met alle middelen mag worden bewezen. De verzoeker meent dat hij overtuigende bewijzen heeft aangeleverd die staven dat de woning, zoals deze thans is, wel degelijk bestond voor de inwerkingtreding van de gewestplannen in Turnhout. Het college argumenteert in haar beslissing dat de huidige toestand niet overeenstemt met deze die bestond in 1951, zich louter baserend op een kadastrale schets van hetzelfde jaar. Het houdt evenwel geen rekening met de argumentatie van de verzoeker, die verwijst naar andere overtuigingsstukken, zoals hierna wordt uiteengezet. Deze overtuigingsstukken komen niet aan bod in de beslissing van het schepencollege; reden waarom onderhavig beroep wordt aangetekend tegen de gezegde beslissing.

...

De verzoeker heeft willen aantonen dat de huidige constructies reeds bestonden voor de inwerkingtreding van de gewestplannen (in 1977), en heeft daarvoor de volgende bewijzen gevonden.

Het probleem dat zich stelt is een discrepantie tussen het kadastraal plan en de toestand op het terrein. Dit was de notaris, bij de voorbereiding van de verkoop, ook opgevallen, zodat hij een landmeter had aangesproken om een correct plan op te maken. Dit plan werd getekend door de heer Emile Proost, beëdigd landmeter te Kasterlee, op 6 maart 2014. ...

De bouwers van de thans bestaande woning zijn overleden (echtpaar Robben-Jacobs). Zij hebben de woning nagelaten aan hun zeven kinderen, die de woning hebben verkocht aan de heer Allard. Volgens de kadastrale gegevens werd de bouw van de thans bestaande woning voltooid in 1951. Dit is ook het geboortjaar van de oudste van de zeven kinderen. Deze hebben de notaris bevestigd dat zij allen zijn opgegroeid in de woning en dat deze, zo lang zij weten, de huidige grondoppervlakte heeft ingenomen.

De grond, waarop de woning zich bevindt, paalt trouwens aan een militair oefendomein. Het ministerie van defensie heeft nooit bezwaar gemaakt tegen de inplanting van de woning.

De familie Robben, die de woning aan de verzoeker hebben verkocht, hebben verzekerd dat de kwestieuze uitbouw naast de woning, waarvan de gemeente thans betwist dat deze vroeger reeds bestond, naar hun kennis daar steeds is geweest (sinds 1951). Deze fungeerde als stal. Indien zij het bij het rechte eind hebben, dan geeft het kadastrale plan dus een verkeerde situatie weer. Zij beschikken nog over een familiefoto die hun bewering staakt. Deze wordt in bijlage toegevoegd. Er werd recent een nieuwe foto gemaakt, ongeveer vanaf dezelfde plaats van waar de oude foto werd gemaakt. Op beide foto's zijn de betonpalen te zien die de grens uitmaakt met het militair domein, waaruit af te leiden valt dat het over dezelfde plaats gaat. Gelet op de leeftijd van de kinderen die op de oude foto voorkomen (de verkopers toen zij jong waren) is het duidelijk dat de constructie, waarvan de gemeente beweert dat ze toen niet bestond, wel degelijk bestond.

Een ander bewijs dat aantoont dat de woning in zijn huidige vorm minstens reeds bestond op 6 juni 1973, is een plan dat werd opgesteld door een beëdigd landmeter. Op deze datum heeft landmeter Hugo Van Looy immers een plan opgesteld, ter gelegenheid van de aankoop door de familie Robben van het huidige perceel 717/K.

Als bijlage wordt een kopie van dit plan toegevoegd, dat destijds gehecht bleef aan de desbetreffende aankoopakte. De contouren van perceel 717/K werden in groene kleur gemarkeerd. U ziet dat de landmeter het huis van de familie Robben, onmiddellijk noordelijk daaraan grenzend, als een gebouw heeft ingetekend (blauwe kleur). Het komt ongeveer even diep als de woning van de burens (rode kleur) die thans nog bestaat (zie kadastraal plan – perceel 738/e/15). De woning van de familie Robben had dus blijkbaar toen reeds de diepte die het nu heeft, en helemaal niet deze die het huidige kadaster aangeeft.

Het kadaster heeft dus minstens sinds 1973 haar plannen niet aangepast aan de werkelijke toestand. De huidige toestand bestond zeker vóór de inwerkingtreding van de gewestplannen in deze regio (1977). Het is dan ook zeer de vraag of het kadaster betrouwbaar is voor dit specifieke perceel, en of de kadastrale schets, waarop de gemeente zich baseert om te

oordelen of het goed toen al dan niet bestond, zelf niet een toestand heeft weergegeven die dateert van vóór de bouw van de huidige woning (dus vóór 1951) ?

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

Uiteindelijk bleek echter uit de beslissing van de gemeente (22/02/2016) dat ze zich enkel baseerden op het plan van 1951 om te bepalen of het gebouw er al van voor 1977 stond! In de tijd die me nog restte ben ik dan extra bewijsstukken gaan verzamelen. Uiteindelijk bleken die niet voldoende te zijn om de gemeente hun beslissing te laten herzien. Hierdoor moest ik mijn bouwaanvraag opnieuw intrekken.

...

Zowel Ruth Moors (landmeter defensie) als mijn notaris hechtten veel waarde aan het landmetersplan uit 1973, aangezien het is opgemaakt door een beëdigd landmeter; hier werd echter geen rekening mee gehouden.

...

Voor mij gaat het er eigenlijk niet over of de beslissing genomen op de toenmalig beschikbare bewijsstukken juist is. Het gaat me om de juistheid van de eindbeslissing. Als er nieuwe bewijsstukken zijn lijkt het me logisch dat deze ook in ogenschouw genomen worden. Uiteindelijk is het toch de bedoeling om een correcte beslissing te nemen, rekening houdende met alle gegevens.

In de argumentatie van de verwerende partij wordt o.a. gezegd dat de akte van 15/01/1974 (die hoort bij het landmetersplan van 6/06/1973) een belangrijke aanvulling is op het landmetersplan, waardoor dit mogelijk wel als bewijsmateriaal kan gelden.

In beroep gaan tegen de beslissing tot opname in het vergunningsregister leek me de enige manier om ervoor te zorgen dat de nieuw aangeleverde informatie ook in beschouwing werd genomen bij de beslissing tot opname in het vergunningsregister. Het herbekijken van de beslissing, zonder dat die eerst vernietigd is, was blijkbaar geen optie.

Omwille van deze reden zou ik u willen verzoeken om de beslissing tot opname in het vergunningsregister te vernietigen. Op deze manier kan de gemeente het dossier herbekijken en op basis van alle gegevens die nu op tafel liggen een correcte beslissing nemen.

...”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Eerste middel ...: genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht

Eisende partij meent dat de verwerende partij haar besluit d.d. 22/02/2016 een gebrek aan motivering heeft. Volgens de eisende partij zou de verwerende partij geen rekening hebben gehouden en werd er in het geheel niet geantwoord op de argumentering van de eisende partij waaruit blijkt dat de ganse constructie als vergund moet worden geacht.

...

1. Uit artikel 5.1.3. §1 en §2 VCRO blijkt dat gebouwen en constructies waarvan door enig rechtens toegelaten

Uit artikel 5.1.3. §1 en §2 VCRO blijkt dat gebouwen en constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel is aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962, of desgevallend voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan, in het vergunningenregister worden opgenomen als “vergund geacht”. De vaststelling van de afwezigheid van enig bewijsmiddel geldt als motivering voor de weigering tot opname als “vergund geacht”. Op de gemeentelijke overheid rust ter zake een actieve onderzoeksplicht.

In het kader van de initiële aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 60/2015 van eisende partij werd door de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening gevraagd om de bewijsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat de woning Robbenwijk 6 te Kasterlee kan beschouwd worden als “vergund geacht”. Als initieel bewijsstuk werd een kadasterplan toestand 1951 bezorgd.

Vanuit de dienst ruimtelijke ordening werd informatie over een mogelijk tegenbewijs opgevraagd bij het parket te Turnhout (bijlage 17). Op dit verzoek werd op 12/2/2016 per email geantwoord dat er geen dossiers teruggevonden zijn op het parket. Er is bijgevolg geen bewijs gevonden dat er een proces-verbaal zou zijn opgesteld binnen 5 jaar na oprichting van de constructie. Evenmin werd door de dienst ruimtelijke ordening een niet anoniem bezwaarschrift teruggevonden. Deze overweging werd mee opgenomen in het besluit van het college d.d. 22/02/2016 als motivering tot opname van de woning Robbenwijk 6 in het gemeentelijk vergunningenregister.

Aangezien er geen proces-verbaal werd opgesteld, noch een niet anoniem bezwaarschrift, diende de gemeentelijke overheid conform artikel 5.1.3. VCRO te onderzoeken of de bestaande woning Robbenwijk 6 als constructie reeds gekend was van voor 22/4/1962 of desgevallend van voor 6/11/1977 (inwerkingtreding gewestplan Turnhout). Om dit onderzoek te voeren werd aan eisende partij gevraagd om zoveel mogelijk bewijsstukken aan te leveren, aangezien op het initieel aangeleverde kadasterplan niet de volledige contour van de huidige woning zichtbaar was. Aan eisende partij werd vervolgens zowel telefonisch, als mondeling aan het loket gevraagd om eventuele bijkomende bewijsstukken te bezorgen. Daarnaast heeft de dienst ruimtelijke ordening luchtfoto's van 1971 opgezocht om het dossier te vervolledigen.

De bijkomende bewijsstukken werden aangeleverd op 18/02/2016. Het metingsplan van 6/6/1973 geeft een beperkte contour weer. Aangezien de bijhorende akte echter niet werd bezorgd, was op basis van deze contour onvoldoende duidelijk welke huidige woning en/of welk bijgebouw was ingetekend op het metingsplan. Gelet op de onduidelijkheid van dit plan, werd dit niet mee in de overwegingen van het collegebesluit opgenomen.

Op de luchtfoto van 1971 is de woning Robbenwijk 6 duidelijk zichtbaar met twee aparte zadeldaken. De huidige woning heeft echter slechts 1 zadeldak. Op de foto's van de huidige toestand van de woning is in de gevelsteen duidelijk de oude contour zichtbaar waarbij er 2 kleinere daken aanwezig waren. Dit duidt aan dat de woning na 1971 verbouwd geweest is door minstens het volume op te trekken en een nieuwe dakconstructie op te richten. Er zijn geen bewijsstukken in het administratief dossier die uitsluitsel geven over de exacte periode van deze verbouwingswerken.

Op 22/3/2016 werd de akte d.d. 15/1/1974 als bijkomend bewijsstuk aangeleverd ter verduidelijking van het metingsplan van 6/6/1973. In deze akte wordt verduidelijkt welke percelen en constructies staan aangegeven op het metingsplan. Op basis van de oude kadastrumnummers kan hieruit geconcludeerd worden dat het gebouw dat onderaan op het plan staat ingetekend, grenzend aan lot 2 vermoedelijk de woning Robbenwijk 6 betreft. De diepte van deze woning op dat plan bedraagt ongeveer 12 meter wat zou overeenkomen met de huidige diepte. Aangezien niet de volledige woning op het plan staat, kan over de breedte van de toenmalige woning geen uitsluitsel gegeven worden.

Op de luchtfoto uit 1971 is geen uitbouw te zien aan het hoofdvolume van de woning Robbenwijk 6. Zowel de veranda als de technische ruimte zijn hierop niet zichtbaar.

Op basis van de verduidelijking van het opmetingsplan d.d. 6/6/1973 door toevoeging van de akte d.d. 15/1/1974 lijkt het dat de woning tussen 1971 en 1973 werd verbouwd en uitgebreid. Hierdoor zou kunnen geconcludeerd worden dat de woning in 1977 en dus voor de inwerkingtreding van het gewestplan reeds groter was dan het kadasterplan van 1951 doen vermoeden.

De bijkomende informatie over het metingsplan d.d. 6/6/1973 teneinde zekerheid te hebben over huidige nummering van de percelen werd aan de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening bezorgd op 22/3/2016. Deze bijkomende informatie kon bijgevolg niet meer worden aangewend voor het collegebesluit van 22/02/2016.

De bestreden beslissing werd gemotiveerd genomen op basis van de toenmalig beschikbare bewijsstukken. Deze beslissing is naar redelijkheid verantwoord en werd zorgvuldig genomen. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het vergunningverlenend bestuursorgaan de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding. Aangezien een belangrijk onderdeel van deze feitenvinding pas na de beslissing werd verkregen, kon op dat moment geen rekening gehouden worden met deze bijkomende feiten.

In het omstreden besluit werd uitdrukkelijk verwezen naar de geldende regelgeving van de VCRO, de actieve onderzoeksplicht van de gemeentelijke overheid ter zake en de toenmalig beschikbare bewijsstukken. Er werd bijgevolg zowel verwezen naar de juridische overwegingen, als naar de feitelijke overwegingen. Het omstreden besluit is afdoende gemotiveerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij in het kader van het onderzoek van de aanvraag ten onrechte enkel rekening hield met de gegevens van de administratie van het kadaster, zonder de andere door verzoekende partij aangebrachte bewijsstukken in haar beslissing te betrekken. Zij meent dat zij aan de hand van de door haar voorgelegde bewijsstukken redelijkerwijze afdoende heeft aangetoond dat haar woning met aanhorigheden (in de huidige toestand) voor de inwerkingtreding van het geldende gewestplan werd opgericht, en op basis van het vermoeden van vergunning in artikel 4.2.14, §2 VCRO, conform artikel 5.1.3, §2 VCRO als 'vergund geacht' dient te worden opgenomen in het vergunningenregister.

Verzoekende partij voert feitelijk de schending aan van de artikelen 4.2.14, §2 en 5.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zoals blijkt uit haar antwoordnota heeft verwerende partij het middel ook in die zin begrepen en beantwoord.

2.

Het weerlegbaar vermoeden van vergunning is opgenomen in artikel 4.2.14, §§2 en 3 VCRO, dat 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 ... §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.'

Artikel 5.1.3, §2 VCRO bepaalt daaromtrent nog 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».
..."

Uit geciteerde artikelen 4.2.14, §2 VCRO en 5.1.3, §2 VCRO volgt dat indien verzoekende partij, als eigenaar van een bestaande constructie, op basis van enig rechtens toegelaten bewijsmiddel, zoals geschriften of getuigen, kan bewijzen dat deze constructie werd gebouwd tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze is gelegen, met name *in casu* 6 november 1977, deze constructie geacht wordt te zijn vergund, tenzij dit bewijs wordt tegengesproken door een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

De vaststelling dat (niet wordt betwist dat) er *in casu* geen dergelijk tegenbewijs voorligt, belet niet dat verwerende partij, na een zorgvuldig onderzoek van de bewijswaarde van het door verzoekende partij als aanvrager bijgebrachte bewijs, moet beoordelen of laatstgenoemde op overtuigende wijze heeft aangetoond dat haar bestaande constructie effectief werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot 6 november 1977. Zij zal daarbij conform artikel 4.2.14, §3 VCRO onder meer rekening moeten houden met het feit dat "*de vermoedens niet van toepassing zijn op illegale aanpassingen aan vergund geachte constructies, dewelke werden aangebracht na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet c.q. na de eerste invoering van het gewestplan*". (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 107, nr. 350).

3.

De Raad kan zijn beoordeling van het verzoek tot opname van de woning en aanhorigheden van verzoekende partij in het vergunningenregister als 'vergund geacht' niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid inzake het onderzoek met betrekking tot het vermoeden van vergunning naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

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

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, en door partijen niet wordt betwist, werden door verzoekende partij (voor de bestreden beslissing) meerdere bewijsstukken voorgelegd om aan te tonen dat haar thans bestaande woning met aanhorigheden effectief werd gebouwd in de periode tussen 22 april 1962 en 6 november 1977, en redelijkerwijze als 'vergund geacht' moet worden beschouwd. Het (weerlegbaar) vermoeden van vergunning werd blijkens de antwoordnota van verwerende partij door verzoekende partij inzonderheid onderbouwd op basis van respectievelijk *"de kadastrale schets van de periode 1951"*, *"een metingsplan met datum 6/6/1973"*, *"een foto die zou dateren uit 1971"* en *"een bericht vanuit Defensie inzake de mogelijk aanwezige diepte van de woning in 1973"*.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag van verzoekende partij tot opname van haar woning en aanhorigheden in het vergunningenregister als 'vergund geacht' klaarblijkelijk louter werd beoordeeld op basis van *"het kadasterplan toestand 1/1/1951 toegevoegd aan dit dossier"*. Aan de hand hiervan werd met name geoordeeld dat *"uit het inplantingsplan van de bestaande toestand blijkt dat de huidige contouren niet overeenkomen met de contouren van de woning toestand 1951"*, zodat *"de veranda aan de linkerkant, de technische ruimte aan de achterzijde van de woning en een deel van de huidige keuken niet gekend zijn van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en bijgevolg niet in aanmerking komen voor een vermoeden van vergunning"*.

De overige bewijsstukken van verzoekende partij werden blijkens de overwegingen van de bestreden beslissing niet betrokken in de besluitvorming van verwerende partij. Het betreft inzonderheid het schrijven van de notaris van verzoekende partij van 27 augustus 2015 waarin aan de hand van stukken, waaronder een plan van landmeter H. VAN LOOY van 6 juni 1973, een verklaring wordt gegeven voor de discrepantie tussen het plan van de bestaande toestand van de woning en het kadasterplan, evenals het standpunt van Defensie van 18 februari 2016 waarin in navolging van de verklaring van de notaris wordt gesteld dat dit *"alleszins bewijst dat gebouw in 1973, dus van voor het in voege treden van het gewestplan (KB 30.09.77), reeds zeer uitgebreid was"*. Dit betreffen nochtans pertinente bewijsstukken in het kader van de aanvraag van verzoekende partij. Het stond dan ook redelijkerwijze aan verwerende partij als zorgvuldige overheid om de bewijswaarde van de betreffende stukken te appreciëren, en om haar conclusies op basis van dit onderzoek te motiveren in de bestreden beslissing.

5.

Verwerende partij somt in haar antwoordnota, ter weerlegging van het haar verweten onzorgvuldig onderzoek en de gebrekkige motivering daaromtrent in de bestreden beslissing, tevergeefs verschillende redenen op waarom zij geen rekening hield/kon houden met de betreffende bewijsstukken. Zij wijst inzonderheid op de beperkte contour van de woning op het metingsplan van 6 juni 1973, zonder de bijhorende akte ter verduidelijking van deze contour, en op de luchtfoto van 1971 en de foto's van de huidige toestand van de woning. Het stond echter aan verwerende partij om deze (bijkomende/nieuwe) motieven desgevallend op te nemen in haar beslissing,

teneinde verzoekende partij toe te laten om te begrijpen waarom haar aanvraag slechts deels wordt ingewilligd, zodat zij hiertegen desgevallend met kennis van zaken kon opkomen.

Verwerende partij wijst ter weerlegging van de haar verweten onzorgvuldigheid in haar antwoordnota tevens tevergeefs op de vaststelling dat *“de bestreden beslissing gemotiveerd werd genomen op basis van de toenmalig beschikbare bewijsstukken”* en dat zij geen rekening kon houden met de bijkomende informatie die door verzoekende partij na de bestreden beslissing werd verstrekt. Blijkens haar antwoordnota *“werd op 22/3/2016 de akte d.d. 15/1/1974 als bijkomend bewijsstuk aangeleverd ter verduidelijking van het metingsplan van 6/6/1973”*, waarbij met name *“wordt verduidelijkt welke percelen en constructies staan aangegeven op het metingsplan”*, en waarbij *“het op basis van de verduidelijking van het opmetingsplan d.d. 6/6/1973 door toevoeging van de akte d.d. 15/1/1974 lijkt dat de woning tussen 1971 en 1973 werd verbouwd en uitgebreid”*, zodat *“zou kunnen geconcludeerd worden dat de woning in 1977 en dus voor de inwerkingtreding van het gewestplan reeds groter was dan het kadasterplan van 1951 doet vermoeden”*. Ondanks de vaststelling dat verwerende partij de na de bestreden beslissing verstrekte verduidelijking van het metingsplan van 6 juni 1973 bestempelt als *“een belangrijk onderdeel van deze feitenvinding”*, liet zij na om met betrekking tot dit pertinent bewijsstuk voorafgaandelijk aan haar beslissing nadere verduidelijking te vragen aan verzoekende partij en steunde zij haar beslissing louter op het *“als initieel bewijsstuk”* bezorgde *“kadasterplan toestand 1951”*. Nochtans vroeg verzoekende partij in haar mail aan verwerende partij van 18 februari 2016, nadat zij meerdere relevante overtuigingsstukken had overgemaakt, letterlijk of zij daarmee voldoende bewijs had aangeleverd, in de rand waarvan zij stelde dat verwerende partij haar *“bij vragen zeker mag bellen”*. In die optiek stond het aan verwerende partij om in het licht van de concrete gegevens van de zaak, inzonderheid de pertinentie van het metingsplan van 6 juni 1973 (als bijlage bij het schrijven van de notaris van verzoekende partij van 27 augustus 2015) voor haar onderzoek, voorafgaandelijk aan haar beslissing nadere verduidelijking te vragen inzake dit metingsplan (indien dit voor haar onduidelijk was), temeer zij voor haar beslissing niet was gebonden aan een vervaltermijn.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

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 wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 22 februari 2016, waarbij de aanvraag van verzoekende partij tot opname van haar woning en aanhorigheden in het vergunningenregister als 'vergund geacht', op een perceel gelegen te 2460 Kasterlee, Robbenwijk 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 717F, 717K, gedeeltelijk wordt ingewilligd, met uitsluiting van de veranda aan de linkerzijde van de woning, de technische ruimte achteraan de woning en een deel van de huidige keuken.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE