

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.095 van 11 juni 2010
in de zaak A. 147.548/X-11.758.**

In zake: 1. Linda VAN EPPERZEEL
2. Nicole VANPACHTENBEKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Demin
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckelerstraat 90
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 februari 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 11 december 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de verzoeksters ingesteld tegen het besluit van 3 februari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek houdende weigering van de vergunning voor het regulariseren van een verbouwing op een perceel gelegen te Bierbeek, Merbeekstraat 2a, kadastraal bekend sectie F, nrs. 150/e, 150/h en 150/k, niet wordt ingewilligd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 november 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan Peeters, die loco advocaat Geert Demin verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 23 juli 1991 wordt er, lastens Patrick Baes, een proces-verbaal opgesteld wegens het wederrechtelijk verbouwen van een bestaand gebouw, aan de Merbeekstraat 2a te Bierbeek, kadastraal bekend sectie F, nrs. 150/k, 150/l, 150/e en 150/h. De verbouwingswerken betreffen onder meer het verhogen met 1,20 m van de gevels, het vergroten met 7,5 m² van de bebouwde oppervlakte, verscheidene wijzigingen van de licht- en toegangsopeningen, een volledige dakvernieuwing, de bouw van 2 dakkapellen en de volledige wijziging van de binnenstructuur.

De betrokken percelen zijn volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4. Op 18 maart 1993 verwerpt de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, het beroep van Patrick Baes tegen de beslissing van 10 augustus 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Bierbeek waarbij de vergunning werd geweigerd voor het verbouwen van de betrokken woning.

5. Op 26 maart 1993 (datum van de notariële akte) verkoopt Patrick Baes de betrokken woning “in gesloten ruwbouw” aan de verzoeksters.

6. Op 7 november 1995 overweegt het hof van beroep van Brussel in een arrest dat inmiddels in kracht van gewijsde is gegaan dat uit de elementen van het dossier blijkt dat Patrick Baes “bij notariële akte dd. 29.10.90 ‘een landgebouwtje op en met grond’ (te bezichtigen op eigen risico), gelegen in een agrarisch gebied met waardevol landschappelijk karakter, aankocht en dit gebouw nadien met opzet heeft verbouwd zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen om het bij notariële akte dd. 26.3.93 als ‘woonhuis’ met meerdere woonruimtes te verkopen”.

In zake de vordering tot herstel van de plaats in de vorige staat hetzij de afbraak, overweegt het hof van beroep onder meer “dat de door de beklaagde op 16.3.92 ingediende regularisatieaanvraag, bevattende een aanzienlijke uitbreiding van de reeds bestaande onwettige toestand, door het college van burgemeester en schepenen op 10.8.92 werd geweigerd”; “dat het beroep hiertegen definitief werd verworpen bij M.B. dd. 18.3.93, nadat beklaagde en de huidige eigenaars werden gehoord”; “dat de huidige eigenaars van het gebouw op hun beurt een regularisatievergunning hebben ingediend, ditmaal blijkbaar beperkt tot de huidige onwettige toestand, hetgeen eveneens werd geweigerd bij beslissing dd. 28.6.93 van het college van burgemeester en schepenen en waartegen zij beroep hebben ingediend, bij schrijven gedateerd op 27.10.93, bij de bevoegde minister”; “(d)at aangenomen kan worden dat binnen een niet onredelijke termijn over dit beroep uitspraak zal worden gedaan” en “dat het dan ook vooralsnog gepast voorkomt, vooraleer over de gevorderde herstelmaatregel uitspraak te doen, het verder verloop van deze procedure af te wachten”.

7. Op 29 november 1995 verwerpt de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, het administratief beroep van de verzoeksters tegen de beslissing van 28 juni 1993 van het college van burgemeester en schepenen waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een verbouwing aan de betrokken woning.

Een tegen dit besluit ingesteld beroep tot nietigverklaring werd verworpen bij 's Raads arrest nr. 145.090 van 27 mei 2005.

8. Op 8 maart 2001 dienen de verzoeksters bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek een aanvraag in voor de regularisatie van een verbouwing van de betrokken woning. In die bouwaanvraag wordt vermeld dat “(d)e werken (...) reeds (zijn) uitgevoerd voor 1993, door de vorige eigenaar dhr. Patrick Baes”. Als bijlage bij de beschrijvende nota worden onder meer kopieën van uittreksels uit de kadastrale legger gevoegd, alsook een brief van 27 juni 1995 van de architect van de verzoeksters, waarin het volgende wordt gesteld:

“Uit de aan mij overgemaakte copies van de kadastrale legger kan ik opmaken dat er ooit een groot huis stond, gesloopt in 1961. Daarnaast was er een berging.

In de beschrijving op keerzijde is sprake van een verbouwde bergplaats tot kleine woning. In het vak ‘opmeting’ wordt het gebouw gesplitst in 3 delen: A1, A2 en C (zie ook de schets onderaan).

A1 (34 m²) komt overeen met wat als oorspronkelijke toestand aangegeven staat op het bouwplan van P. Baes (28-02-92). Bij A2 (8 m²) en C (6 m²) staat opzij een jaartal geschreven: 1992. Op de tekening onderaan zijn deze delen doorkruist, ‘Afgebroken’ en voor het deel C alleen ‘Minderwaardig’, werden in de kantlijn erbij geschreven. Nochtans vormen zij samen precies de oppervlakte van de huidige woning!

Mijns inziens is er geen sprake van een volumewijziging. P. Baes zal de verkrotte delen (A2 en C) eerst gesloopt hebben en daarna, met dezelfde omtrekmaten, de woning heropgebouwd hebben. Zijn idee was de woning flink te vergroten zoals het ingediende plan van de bouwaanvraag aangeeft. Hij wachtte niet op de goedkeuring en werkte verder. Klachten stapelden zich op en werden vertaald in processen-verbaal. om nog iets te redden heeft hij snel de woning heropgebouwd, met behoud van de oorspronkelijke oppervlakte. Onafgewerkt heeft hij ze dan snel doorverkocht”.

9. Op 27 januari 2003 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies waarin hij onder meer het volgende stelt:

“Uit het arrest van het Hof van Beroep van 7 november 1995 blijkt dat de notariële akte dd. 29.10.90 ‘een landgebouwtje op en met grond’ (te bezichtigen op eigen risico) voorzag en dat het gebouw werd verbouwd zonder voorafgaandelijke schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen. Deze verbouwingswerken werden zelfs verder gezet spijts het bevel tot stopzetting van 23 juli 1991 en de bekrachtigingsbeslissing van dezelfde dag.

Hieruit blijkt dat het bestaande gebouw geen woning betrof. Een bestemmingswijziging van een bijgebouw naar residentiële woning is in strijd met § 2 van bovenvernoemd artikel. Het bestaande gebouw kan, conform § 1 van bovenvernoemd decreet enkel verbouwd worden binnen het bestaande volume. Bijgevolg is de bestemmingswijziging en de voorziene volumeuitbreiding in strijd met de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis”.

10. Op 3 februari 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatievergunning.

11. Op 28 februari 2003 stellen de verzoeksters administratief beroep in tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. In hun beroepschrift stellen zij onder meer dat hun “gebouw (...) vermoed wordt vergund te zijn gezien het voor het ontstaan van de Wet op de Stedenbouw en Ruimtelijke ordening werd gebouwd” en dat dit gebouw “in feite reeds lang voor het ontstaan van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en het gewestplan van 1977 gebruikt werd als woning”.

12. Op 11 december 2003 beslist de bestendige deputatie het ingestelde administratief beroep niet in te willigen. Het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt:

“Gezien niet afdoend is aangetoond dat het betrokken gebouwtje voor de verbouwing een woning betrof, werd een niet toelaatbare functiewijziging tot woning en een uitbreiding van het bouwvolume gerealiseerd, wat niet beantwoordt aan de actuele begrippen van een goede ruimtelijke ordening:

Het betreft een bewoond gebouw in agrarisch gebied. De louter residentiële bestemming van het gebouw is in strijd met de planologische bepalingen voor het agrarisch gebied. Voor bestaande gebouwen in agrarisch gebied kunnen de uitzonderingsbepalingen van art.145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, en wijzigingen, toegepast worden.

Art. 145bis bepaalt dat de bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannenvan aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van de aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt o.a. voor het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (art. 145bis §1, 1°).

Art. 145bis omvat ook de regelingen voor het herbouwen/verbouwen en uitbreiden van woningen. Eén van de voorwaarden tot toepassen van art. 145bis is dat de woning in hoofdzaak vergund is of wordt geacht vergund te zijn in de bestemming van woning. Het staat vast dat het gebouw vóór 1962 bestond en dat het als vergund kon beschouwd worden. Er is echter niet eenduidig aangetoond dat het om een woning ging.

Uit de bijgevoegde kadastruittreksels blijkt dat zich op het betrokken perceel ooit een (ruime) woning bevond met een oppervlakte van ca. 210 m² en een berging van 34 m². In 1961 vond een gedeeltelijke afbraak plaats. In een kadastraal uittreksel van 1992 is er sprake van een verbouwde bergplaats van 34 m² tot woning, en de toevoeging van twee kleinere bijgebouwen. Het is evident dat het hier om dezelfde bergplaats gaat, terwijl dus de grote originele woning afgebroken werd. De beroeper voert aan dat er op het betrokken huisnummer verschillende mensen in de bevolkingsregisters werden ingeschreven; hiervan bestaan echter alleen bewijzen tot 1944 en vanaf 1993. Het is duidelijk dat de vroegere bewoning in de inmiddels afgebroken originele woning plaatsvond. De verbouwingswerken vonden plaats in de periode 1990-1992.

Er wordt op geen enkele manier aangetoond dat de betrokken berging (gekadastreerd als ‘landgebouw’) in gebruik werd genomen als woning vóór dit vergunningsplichtig werd (in 1984), of daarna met vergunning. Het is niet duidelijk waarvoor het gebouw nog wél in gebruik was, maar uit de verkoopsakte aan de voorgaande eigenaar in 1990 werd nog gesteld dat het op

eigen risico te betreden was, waaruit kan afgeleid worden dat er vermoedelijk een langdurige leegstand heeft plaats gevonden met een gedeeltelijk verval. In elk geval had het gebouwtje vermoedelijk niet langer een residentiële hoofdbestemming en art. 145bis laat een bestemmingswijziging naar woning niet toe.

Voor gebouwen met een niet residentiële bestemming is nog de verbouwing binnen hetzelfde bouwvolume, alsook de herbouw binnen het bestaande bouwvolume mogelijk. Een voorwaarde die wordt gesteld is dat het gebouw op het moment van de vergunningaanvraag niet verkrot is. Woningen of gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningaanvraag tot ver- of herbouwen. In 1993 vond een eerste vergunningsaanvraag plaats voor de voorliggende werken.

Aangaande de toestand van verkrotting is de volgende toelichting opgenomen:

‘Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot. Indien de woning in goede staat is, maar het dak buigt door, is er niet noodzakelijk verkrotting...’

Aangaande de toestand vóór de werken kan slechts voortgegaan worden op de aangebrachte stukken en de bevindingen ter plaatse. Uit een plaatsbezoek blijkt dat ca. 40 % van de originele buitenmuren zijn bewaard. Gezien het beperkt aandeel aan bestaande muren kan eerder over een herbouw gesproken worden. Aangaande het aspect van verkrotting kan gesteld worden dat in de bewaarde muren geen scheuren blijken te zitten, ze wijken ook nergens. Ook de dragende binnenmuren werden bewaard. De achtermuur werd verwijderd om het gebouw over de voormalige bijgebouwtjes uit te breiden, er is geenszins aangetoond dat deze muur zich in slechtere staat zou bevonden hebben dan de andere muren.

De bewaarde delen van de draagconstructie werden aangewend om de nieuwe vloerplaat van de verdieping op te leggen. Ook het nieuwe dak en de nieuwe topgevels werden bovenop de bestaande muren geplaatst, waaruit blijkt dat deze nog in voldoende goede staat verkeerden om te recupereren. Het gebouw kon dus niet verkrot zijn, instabiel of met de grondvesten gelijk gemaakt. Vermoedelijk bevond slechts het houtwerk (dak en eventueel zoldering) zich in slechte staat. An sich was een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume mogelijk.

Bij de verbouwing vond een uitbreiding van het bouwvolume plaats. De twee bijgebouwen werden vervangen door een uitbreiding van het hoofdgebouw, waarbij dit gedeelte een grotere hoogte kreeg. Ook het hoofdgebouw werd met ca. 0,5 m. verhoogd en twee dakkapellen werden geplaatst. Dit leidde tot een bescheiden volumevermeerdering van ca. 195 m² naar ca. 225 m² (ca. 15 %), en een zeer minieme woning in totaliteit. Deze uitbreiding zou slechts toegelaten zijn wanneer afdoend werd aangetoond dat het gebouw reeds langer bewoond was.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- er is niet afdoend aangetoond dat het betrokken gebouwtje reeds vóór de verbouwingswerken als woning in gebruik was. De laatste gekende functie vóór 1990 was een bergplaats. Deze bergplaats hoorde bij een woning die in 1961 werd afgebroken.
- het wijzigen van de functie van een bergplaats naar een woning is in strijd met de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

- er vond een kleine uitbreiding van het bouwvolume plaats, wat eveneens in strijd is met de bepalingen van art. 145bis aangaande het verbouwen en herbouwen van niet-residentiële gebouwen”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste en tweede middel

Uiteenzetting van de middelen

13. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet).

De verzoeksters stellen dat de overheid bij de beoordeling van de aanvraag is uitgegaan van verkeerde feitelijke omstandigheden waardoor verkeerdelijk wordt aangenomen dat de aangehaalde decretale bepaling niet kan worden toegepast. Het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar is niet voldoende gemotiveerd omdat het verwijst naar stukken waarbij de verzoeksters niet waren betrokken. De verwijzing naar vermeldingen in een notariële akte waarmee de vorige eigenaar de woning heeft aangekocht zijn bijzonder relatief. In de notariële akte van 26 maart 1993 waarmee de verzoeksters de woning hebben aangekocht, wordt immers vermeld dat het gaat om een woonhuis met grond. Het arrest van het hof van beroep waarnaar wordt verwezen, betreft enkel het bestaan van een bouwovertreiding waarmee de verzoeksters niets te maken hebben. Evenmin moest het hof van beroep zich uitspreken over de aard van het gebouw. De gebrekkige motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar tast de wettigheid van het bestreden besluit aan.

Ook in het bestreden besluit zelf komen een aantal onnauwkeurigheden voor die van essentieel belang zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Het bestreden besluit stelt dat niet eenduidig wordt aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op een woning, terwijl de verzoeksters aan de hand van uittreksels uit de bevolkingsregisters hebben aangetoond dat het gebouw door de jaren heen door verscheidene gezinnen werd bewoond. De verwerende partij baseert zich in het bestreden besluit op gegevens van het kadaster, die echter enkel de inning van de onroerende voorheffing beogen en dus een andere finaliteit hebben. Aangezien het gebouw werd opgericht vóór de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, moet het geacht worden vergund te zijn. Uit de

gegevens van de bevolkingsregisters blijkt dat de bestemming als woning steeds heeft vastgestaan.

Er wordt in het bestreden besluit ten onrechte gesteld dat alleen bewezen zou zijn dat het gebouw bewoond zou zijn tot 1944 en na 1993 en dat die vroegere bewoning betrekking had op het gebouw dat in 1961 werd afgebroken. Er was in 1961 weliswaar een gedeeltelijke afbraak met een reductie tot een grondoppervlakte van 34 m², maar er wordt ten onrechte voorgehouden dat de originele woning werd afgebroken en dat de huidige woning het resultaat is van de verbouwing van een bestaande berging met de incorporatie van twee bijgebouwen. Bovendien blijkt uit het bevolkingsregister dat het gebouw ten minste tot augustus 1968 werd bewoond, geruime tijd na de reductie tot 34 m². Zelfs nadien zijn er nog mensen blijven wonen, maar zonder inschrijving in het bevolkingsregister. Het feit dat de woning gedurende langere tijd zou hebben leeg gestaan, impliceert nog geen bestemmingsverandering.

14. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoeksters argumenteren dat niet de nodige aandacht werd besteed aan een aantal elementen van het dossier, met name de duur van de bewoning tot 1968 in plaats van tot 1944, enerzijds, en de herkomst van de huidige woning na een reductie van de bestaande grote woning, anderzijds, zoals in het eerste middel werd uiteengezet. In hun memorie van wederantwoord voegen de verzoeksters daar nog aan toe dat niet voldoende werd onderzocht dat de woningen aan de Merbeekstraat opnieuw werden genummerd.

Beoordeling

15. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet wordt de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat aan de deputatie, wanneer deze uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de motiveringswet.

16. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep en op het feit dat de verwerende partij in het bestreden besluit dat beroep heeft verworpen op basis van een eigen redengeving, kan in het eerste middel niet met goed gevolg de motivering van het ongunstige advies van de gemachtigde

ambtenaar worden bekritiseerd. Het eerste middel wordt bijgevolg enkel onderzocht in de mate dat het gericht is tegen de motivering van het bestreden besluit.

17. Artikel 145bis DRO luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit als volgt:

“§ 1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

1° het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume;

(...)

De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- a) de woning of het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; woningen of gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
 - b) de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
 - c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;
- (...)”.

Overeenkomstig artikel 145bis, § 1, vierde lid DRO zijn de mogelijkheden bedoeld in het eerste lid, 2° tot 6° te dezen niet relevant, nu de betrokken percelen gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat ten tijde van het nemen van het bestreden besluit behoorde tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden bedoeld in de aangehaalde bepaling.

18. Overeenkomstig artikel 145bis, § 1, derde lid, b) DRO moet het gebouw waarop de gevraagde vergunning betrekking heeft, hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, ook wat de functie betreft, in dit geval de functie als woning.

Aangezien er voor het betrokken gebouw geen bouwvergunning bestaat waaruit kan worden opgemaakt wat de vergunde functie is en de vergunningsplicht voor de hoofdfunctie van het gebouw eerst werd ingevoerd bij artikel 2 van het decreet van 28 juni 1984, dat artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw in die zin heeft aangevuld, kon de vergunningverlenende overheid ervan uitgaan dat moet

blijken dat het betrokken gebouw in gebruik was als woning voor deze vergunningsplicht werd ingevoerd.

19. Uit de gegevens van het dossier, onder meer uit de brief van 27 juni 1995 van de architect van de verzoeksters (zie randnr. 8), kan worden opgemaakt dat op de betrokken percelen ooit een groot huis stond, dat werd gesloopt in 1961, alsook een berging. Deze berging werd vervolgens in de periode 1990-1992 omgevormd tot een kleine nieuwe woning.

20. In tegenstelling tot wat de verzoeksters voorhouden, zijn de in het bestreden besluit aangehaalde kadastrale gegevens en de bevindingen in het arrest van het hof van beroep van Brussel van 7 november 1995 te dezen wel degelijk bewijskrachtig. Het feit dat de kadastrale gegevens mede de inning van de onroerende voorheffing mogelijk maken en dat de verzoeksters geen partij waren bij het geschil dat aanleiding heeft gegeven tot het aangehaalde arrest, doet daar geen afbreuk aan.

21. Over de gegevens uit de bevolkingsregisters die de verzoeksters in hun beroepschrift aanvoerden, wordt in het bestreden besluit gesteld dat voor het betrokken huisnummer enkel bewijzen bestaan van de inschrijving in de bevolkingsregisters tot 1944 en vanaf 1993 en dat de bewoning tot 1944 in de inmiddels afgebroken woning plaatsvond, aangezien de verbouwingswerken in de periode 1990-1992 werden uitgevoerd.

Uit de door de verzoeksters bijgebrachte gegevens uit de bevolkingsregisters is weliswaar sprake van bewoning tot 29 september 1968, maar er kan niet uit worden opgemaakt dat die bewoning betrekking heeft op de berging die later werd omgevormd tot de nieuwe woning. Het bestreden besluit vermocht dan ook aan te nemen dat voor het huisnummer dat overeenstemt met het gebouw dat werd omgevormd uit de voorheen bestaande berging, geen bewijzen bestaan van bewoning tussen 1944 en 1968.

Voorts moet worden vastgesteld dat de verzoeksters geen bewijzen aanbrengen van bewoning tussen 29 september 1968 en 9 september 1984, zijnde de datum van inwerkingtreding van het decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Uit die gegevens vermocht het bestreden besluit af te leiden dat niet is aangetoond dat het gebouw in gebruik was als woning vooraleer de

vergunningsplicht voor de hoofdfunctie van toepassing was. Die vaststelling volstaat om het bestreden besluit te dragen.

22. Uit het voorgaande blijkt tevens dat de vergunningverlenende overheid de bewoning tussen 1944 tot 1968 op goede gronden niet in aanmerking kon nemen. De beoordeling van de herkomst van de huidige woning na een reductie van de bestaande grote woning blijkt in wezen gebaseerd te zijn op kadastrale gegevens en op de brief van 27 juni 1995 van de architect van de verzoeksters (zie randnr. 8). De verzoeksters tonen voorts niet aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met voor haar beschikbare of door hen aangebrachte gegevens die tot een andere conclusie zouden leiden.

De argumentatie van de verzoeksters met betrekking tot de vernummering van de huisnummers in de Merbeekstraat wordt eerst in de memorie van wederantwoord aangevoerd en geeft op onontvankelijke wijze een nieuwe wending aan het middel.

23. Het eerste en het tweede middel zijn niet gegrond.

B. Derde en vierde middel

Uiteenzetting van de middelen

24. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoeksters stellen dat zij hebben aangetoond dat het gebouw bewoond was, zowel voor als na de verbouwingen in 1961 en dat het gebouw bijgevolg wel degelijk een residentiële functie had. De stelling in het bestreden besluit dat niet bewezen is dat het gebouw voor 1984 bewoond werd, overschrijdt de grenzen van de redelijkheid. De kadastrale gegevens waarop de verwerende partij zich baseerde, hebben een louter fiscale finaliteit en zijn niet geschikt voor de bewijsvoering in deze zaak.

25. In een vierde middel wordt de schending aangevoerd van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoeksters argumenteren dat de verwerende partij door een strikte interpretatie van het begrip woning en een ruime interpretatie van het begrip bestemmingswijziging het rechtmatig vertrouwen van de rechtsonderhorige heeft

geschonden. De loutere leegstand van de woning heeft niet tot gevolg dat de bestemming gewijzigd zou zijn.

Beoordeling

26. Bij de beoordeling van het eerste middel werd reeds vastgesteld dat het bestreden besluit wel degelijk vermocht te steunen op de door de verzoeksters in deze twee middelen gelaakte uitgangspunten. De verzoeksters voeren in deze middelen geen nadere gegevens aan waaruit kan blijken dat deze uitgangspunten, in weerwil van deze vaststelling, zouden neerkomen op een schending van de aangehaalde rechtsbeginselen.

27. Het derde en het vierde middel zijn niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens