

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.931 van 21 december 2010
in de zaak A. 189.666/X-13.890.**

In zake : 1. Ludwig VAN LOOVEREN
 2. Sabine JACOBS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Johan Van Der Mast
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Jan Van Rijswijcklaan 17
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Claes
kantoor houdend te 2550 KONTICH
Mechelsesteenweg 160
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 september 2008, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 7 juli 2008 van de viceminister-president van
de Vlaamse regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijke
stedenbouwkundige ambtenaar en vernietiging van de beslissing van 8 november
2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep
van de verzoekende partijen tegen het besluit van 5 februari 2007 van het college
van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen tot weigering van de
vergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een woning, gelegen
aan de Essensesteenweg 3 te Kapellen, kadastraal bekend sectie K, nrs. 5/b3 en
5/d5 (deel), 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 1 oktober 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan Van Der Mast, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Anneleen Claes, die loco advocaat Johan Claes 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 27 juni 2006 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de eerste verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Kapellen een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verbouwen van een woning gelegen aan de Essensesteenweg 3, kadastraal bekend sectie K, nrs. 5/b3 en 5/d5.

Het voormelde perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in bosgebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. In de beschrijvende nota bij de aanvraag stellen de verzoekende partijen onder meer dat “de bestaande vervallen woning” in bosgebied ligt, dat “(i)n 1952 (...) plannen (werden) ingediend voor het bouwen van een buitenverblijf met stalling”, dat “(d)eze plannen werden vergund door de Gemeente”, dat “(h)et pand (...) altijd (is) bestemd geweest voor bewoning” en dat het “sinds de oprichting in 1952 tot begin 2000 steeds gebruikt en ingericht (werd) als buitenverblijf”.

Naar aanleiding van een strafrechtelijke procedure wordt de vorige eigenares van het betrokken gebouw verhoord. In een proces-verbaal van 15 maart 2005 verklaart ze dat het betrokken gebouw “daar (werd) gezet in het jaar 1952, door (haar) ouders”, dat het “werd opgetrokken als weekendverblijf en wat stalling”, dat het onroerend goed gebruikt werd “als buitenverblijf tot voor een paar jaar”, dat het “ook zo (was) uitgerust om er tijdelijk te kunnen wonen, vooral in de weekends” en dat de “meeste ramen (...) door vandalisme (waren) vernield en (dat) het gebouw was geschandaliseerd (sic) door vandalisme”.

5. Van 23 augustus 2006 tot 21 september 2006 wordt een openbaar onderzoek gehouden over de aanvraag. Er worden geen bezwaren ingediend.

6. Op 26 januari 2007 geeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag, dat luidt als volgt:

“(…)

Artikel 145bis §1 eerste lid 1° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume mogelijk is.

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde. De huidige aanvraag betreft een uitbreiding van de bestaande gebouwen (tussenas inkom en berging).

Deze werken worden enkel toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot

b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft

c) het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal

Woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

a) aan het dossier werden foto's uit de jaren '50 toegevoegd. Foto's van voor de verbouwingswerken zijn in het dossier niet terug te vinden. De verkoopsovereenkomst beschrijft het eigendom als 'een grond met vervallen hoeve'. Onvoldoende gegevens zijn in het dossier terug te vinden over het al dan niet verkrot zijn van het gebouw.

b) Het dossier en bijkomende opgevraagde gegevens leveren verschillende gegevens op:

- Na telefonisch contact dd. 23/01/07 met de technische dienst van Kapellen werd mij meegedeeld dat het gebouw dateert van 1954, gekend staat als 'landgebouw' en tot 2005 niet bewoond werd. Vanaf 2005 is er een 'voorlopige inschrijving' gebeur(d) in het bevolkingsregister voor het voorliggende gebouw.
- Het proces-verbaal dd. 16/02/05 vermeldt dat het gebouw volgens de kadastergegevens gekend staat als landgebouw en niet als woning. Bijkomend wordt vermeld dat alle kleine vensters voorkomen op een hoogte waardoor een normaal persoon niet kan kijken en dat de huidige dubbele deuren de in- en uitgangen van het gebouw waren. Het gebouw werd nooit uitgerust voor een woning aangezien er geen elektriciteitsaansluiting destijds gebeurde. Blijkbaar is er een problematiek met de nabuur van pand nr. 5 wegens wederrechtelijk gebruik van energie. Bij de vaststelling werd een stroomgroep, gevoed met diesel, waargenomen.
- Mevrouw Pels Eliane (vroegere eigenares) vermeld(t) in het verhoor van proces-verbaal dd. 15/03/05 dat het gebouw dateert van 1952 en gebouwd werd als weekendverblijf en stalling. Dit onroerend goed werd gebruikt als buitenverblijf tot voor een paar jaar.

Uit bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat het gebouw geen vergunde woning betreft. De functie 'woning' kan niet als vergund beschouwd worden.

c) Het aantal woongelegenheden wijzigt van geen naar één. Door de voorliggende aanvraag wordt of een landgebouw of een buitenverblijf omgevormd tot een ééngezinswoning.

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden. Het voorliggende dossier betreft een vergunningsplichtige bestemmingswijziging, nl. het omvormen van een landgebouw of buitenverblijf tot een ééngezinswoning. Hierdoor wordt het aantal woongelegenheden gewijzigd.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden.

Er kan dus besloten worden dat de aanvraag (niet voldoet) aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 30/03/2001 en dd. 08/03/2002 bepaalt dat een openbaar onderzoek vereist is. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Beschikkend gedeelte

Ongunstig omwille van de volgende redenen:

1. De aanvraag is principieel in strijd met het geldende gewestplan aangezien de aanvraag het verbouwen van een residentiële woning betreft. De woning is gelegen binnen een bosgebied maar betreft geen gebouw noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen.
2. De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen.
 - Het voorliggende dossier betreft een vergunningsplichtige bestemmingswijziging, nl. het omvormen van een landgebouw of buitenverblijf tot een ééngezinswoning. Binnen een bosgebied is enkel het verbouwen van een bestaand gebouw, zonder vergunningsplichtige bestemmingswijziging, mogelijk.
 - Het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd.
 - Onvoldoende gegevens zijn in het dossier terug te vinden over het al dan niet verkrot zijn van het gebouw, voor de verbouwingen”.

7. Op 5 februari 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen de gevraagde vergunning met verwijzing naar het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

8. Op 8 november 2007 beslist de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door de verzoekende partijen ingestelde administratief beroep in te willigen “onder de voorwaarden van de gemeente”, wat inhoudt dat de

“vergunning overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen wordt verleend voor de regularisatie van de oorspronkelijke woonst, voor het behoud van het oorspronkelijk volume van het tussengedeelte, voor het behoud van het volume van de stal met als functie berging en dat geen vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van het tussengedeelte en voor de functiewijziging van de stal”.

9. Op 13 december 2007 stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar administratief beroep in tegen de beslissing van de deputatie.

10. Op 7 juli 2008 willigt de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening het ingestelde administratief beroep in en weigert hij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Het bestreden besluit overweegt onder meer:

“(…)

Overwegende dat door de aanvrager nergens wordt aangetoond dat kwestieus ‘landgebouw’ in het verleden effectief als woning werd gebruikt; dat daarentegen de zeer summiere interne opvatting van het grootste gebouw – zonder slaapkamers, badplaats, wasplaats of sanitaire ruimten – aantoonde dat hier hoogstens de functie van verblijfsrecreatie was gevestigd; dat nooit een wettelijke vergunning werd gegeven om de functie van landgebouw of buitenverblijf (verblijfsrecreatie) te wijzigen naar ‘woning’ waardoor een permanent verblijf zou worden toegelaten; dat, mede gelet op de voornoemde verklaring van mevrouw Eliane Pels, dient geconcludeerd te worden dat kwestieus complex hoogstens de functie van verblijfsrecreatie minstens heeft behouden tot 2003;

(…)

Overwegende dat (...) deze aanvraag uit bouwkundig oogpunt enkel kan beoordeeld worden op de eventuele toepasbaarheid van artikel 145bis, §1, 1° van het decreet op de ruimtelijke ordening; dat de in dat artikel gestelde uitzonderingsbepaling aangeeft dat voorwaardelijk een bestaand gebouw kan verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume; dat, zoals eerder aangegeven hier een volumeuitbreiding wordt voorgesteld aan het gebouw dat de verbinding vormt tussen hoofdgebouw en de vroegere stalling; dat dit gegeven werd vastgesteld door de deputatie (...), hetgeen in haar beslissing aanleiding heeft gegeven om bij middel van een eenvoudige doorhaling met rode stift op de plannen, de beoogde uitbreiding te schrappen (gelijkgrondse uitbreiding en uitvoering met zadeldak); dat tevens ook de functiewijziging van stalling naar ontspanningsruimte, logeerkamer en berging – die in feite dus een uitbreiding van de geplande woonfuncties impliceerde – werd geschrapt; dat die schrappingen inhoudelijk essentiële planaanpassingen vormen die als dusdanig, overeenkomstig de gevestigde rechtspraak van de Raad van State niet

kunnen doorgevoerd worden tijdens een lopende beroepsprocedure; dat ook deze vaststelling laat besluiten dat de voorliggende aanvraag dient geweigerd te worden;

Overwegende dat de omvorming van het buitenverblijf, met bovendien een belangrijke uitbreiding van de woonfuncties, naar permanente woning een beduidend grotere en uit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbare gebruiksdruk legt op dit ruimtelijk kwetsbaar gebied; dat alle voorgaande vaststellingen laten besluiten dat deze aanvraag niet kan worden vergund (...).”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste en tweede middel

Uiteenzetting van de middelen

11. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de materiële en de formele motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) en van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

De verzoekende partijen betogen dat hun argumentatie over het gebruik van het gebouw als woning nergens in het bestreden besluit wordt weerlegd, terwijl ze documenten met betrekking tot een elektriciteitsaansluiting en een brandverzekering voorleggen, waarin het gebouw als “woonst” wordt omschreven, alsook een verklaring van de vorige eigenares waarin wordt bevestigd dat een sanitaire ruimte aanwezig was en dat het betrokken gebouw tussen 1955 en 1974 permanent werd bewoond. Uit het door de verzoekende partijen bezorgde fotodossier heeft de deputatie kunnen afleiden dat het gebouw reeds jaren in gebruik is als landhuis en dat de functie derhalve niet is gewijzigd.

In het bestreden besluit wordt niet ingegaan op de gunstige adviezen van het college van burgemeester en schepenen, van het agentschap voor Natuur en Bos en van de afdeling ROHM Antwerpen.

Voorts wordt het betrokken gebouw in het bestreden besluit gekwalificeerd als “landgebouw” en buitenverblijf, terwijl het geen van beide is. Het gebouw werd door de gemeente nooit als tweede verblijf belast, zodat het

geen buitenverblijf kan zijn. Het betreft evenmin een “landgebouw”, aangezien op het betrokken perceel nooit landbouw- of tuinbouwactiviteiten hebben plaatsgevonden en het gebouw derhalve nooit dienst heeft gedaan als bijgebouw van een landbouwbedrijf. Vermits het gebouw reeds sinds 1955, en dus vóór 29 maart 1962 permanent wordt bewoond, moet de woonfunctie overeenkomstig artikel 96, § 4 DRO geacht worden vergund te zijn. Bovendien dateert de permanente bewoning van vóór 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, dat de vergunningsplicht voor functiewijzigingen heeft ingevoerd.

Ten slotte wordt bij de beoordeling van de gebruiksdruk op het ruimtelijk kwetsbaar gebied niet gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos.

12. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel en van artikel 145bis DRO.

De verzoekende partijen stellen dat het college van burgemeester en schepenen niet heeft gereageerd op een door de notaris bezorgd plan tot verdeling van het betrokken perceel, waarop de bestemming van het gebouw als woning duidelijk wordt vermeld. Daaruit volgt volgens de verzoekende partijen de instemming van het college.

Voor wat betreft de door hen voorgelegde documenten, met inbegrip van het fotodossier, de gunstige adviezen over de aanvraag, alsook de kwalificatie van het gebouw als “landgebouw” en buitenverblijf, ontwikkelen de verzoekende partijen dezelfde argumentatie als in het eerste middel.

Uit de verklaringen van de partijen, de voorgelegde stukken, de uitgebrachte adviezen en de afwezigheid van enige reactie van het college van burgemeester en schepenen op het splitsingsvoorstel kon de verwerende partij niet in redelijkheid afleiden dat er geen woonfunctie was, gelet op het rechtszekerheidsbeginsel.

13. In hun laatste memorie betwisten de verzoekende partijen, aan de hand van het door de gemeente Kapellen eerst in 2009 teruggevonden dossier

over de oorspronkelijke bouwvergunning, de vaststellingen in een proces-verbaal van februari 2005 waarop de motivering van het bestreden besluit is gebaseerd. Het betrokken gebouw wordt in de oorspronkelijke vergunning gekwalificeerd als een landhoeve met veestal en blijktens de bij die vergunning horende plannen was voorzien in slaapkamers, een keuken en een toilet. De tussenruimte werd als sanitaire ruimte gebruikt. Het gegeven dat de destijds vergunde plannen niet volledig werden uitgevoerd, doet geen afbreuk aan de bestemming van het gebouw, met name wonen. Het gegeven dat nooit landbouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, is niet relevant en bevestigt juist de woonfunctie van het gebouw. Indien er al een functiewijziging heeft plaatsgevonden van wonen en landbouw naar wonen, moet deze functiewijziging als vergund worden beschouwd, vermits ze dateert van vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Beoordeling

14. 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 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de minister, wanneer hij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de motiveringswet.

Wanneer de minister op grond van artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een vergunningsaanvraag, treedt hij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Daaruit volgt dat hij, om te voldoen aan de hem opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch dat het volstaat dat hij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord.

15. Artikel 145bis DRO luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit:

“§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 of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

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

(...)

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

a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;

b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;

(...)”.

16. Artikel 145bis DRO bepaalt niet wat onder “woning” moet worden verstaan, zodat dit begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name een plaats die is bestemd om er te wonen en om er vast verblijf te houden. Een vakantieverblijf is een plaats bestemd voor recreatief verblijf, niet om er vast verblijf te houden en kan niet als een “woning” in de zin van artikel 145bis DRO worden begrepen.

17. In de motivering van het bestreden besluit wordt vastgesteld dat het betrokken gebouw “hoogstens de functie van verblijfsrecreatie minstens heeft behouden tot 2003”, omwille van de “zeer summiere interne opvatting van het grootste gebouw – zonder slaapkamers, badplaats, wasplaats of sanitaire ruimten” en de verklaring van de vroegere eigenares dat “het grootste gebouw door haar ouders werd opgetrokken in 1952 als weekendverblijf/buitenverblijf en dat het die functie behield tot rond 2003”.

18. Wie gebruik wenst te maken van een uitzonderingsregel zoals de aangehaalde decretale bepaling, moet zich daar niet alleen in zijn aanvraag uitdrukkelijk op beroepen, maar moet in zijn aanvraag eveneens de nodige concrete gegevens aanbrengen waaruit blijkt dat aan de door deze uitzonderingsregel gestelde voorwaarden is voldaan.

Uit het betoog van de verzoekende partijen dat het betrokken gebouw nooit als tweede verblijf werd belast door de gemeente Kapellen, dat een elektriciteitsaansluiting aanwezig is en dat het gebouw als “woonst” werd omschreven in een verzekeringspolis, blijkt nog niet dat het betrokken gebouw als “woning” moest worden gekwalificeerd, vermits ook buitenverblijven aangesloten kunnen zijn op nutsvoorzieningen of in verzekeringen als “woonst” kunnen worden omschreven. Het gegeven dat het gebouw niet als tweede verblijf werd belast, bevestigt evenmin dat het een woning betreft in de zin van artikel 145bis DRO, aangezien de fiscale kwalificatie van een onroerend goed in beginsel los staat van een stedenbouwkundige kwalificatie.

De verklaring van de vorige eigenares waarin wordt bevestigd dat het betrokken gebouw tussen 1955 en 1974 permanent werd bewoond, spoort niet met een gegeven dat de verzoekende partijen zelf hebben aangevoerd bij de vergunningverlenende overheid, met name dat het gebouw “sinds de oprichting in 1952 tot begin 2000 steeds gebruikt en ingericht (werd) als buitenverblijf”. Overigens strijdt de betrokken verklaring van de vorige eigenares met haar eerdere verklaringen in het proces-verbaal van 15 maart 2005 dat het gebouw “werd opgetrokken als weekendverblijf en wat stalling”, dat het gebruikt werd “als buitenverblijf tot voor een paar jaar” en dat het “ook zo (was) uitgerust om er tijdelijk te kunnen wonen, vooral in de weekends”. Voorts is de vergunningverlenende overheid, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, niet gebonden door de kwalificatie van het gebouw als woning in een notariële akte tot verdeling van een onroerend goed. Het begrip “vergund geacht” in het toentertijd geldende artikel 96, § 4 DRO heeft enkel betrekking op constructies en niet op functiewijzigingen. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, kan de gebeurlijke functiewijziging van “wonen en landbouw” naar “wonen” derhalve niet geacht worden vergund te zijn.

In hun laatste memorie brengen de verzoekende partijen documenten bij met betrekking tot de oorspronkelijke bouwaanvraag. Uit de bij die aanvraag horende plannen blijkt dat in het grootste gedeelte van het gebouw een voedergang, een krib, een veestand, een vals ligbed, een giergoot, een mestgang en een voederplaats waren ingericht. Op het gelijkvloers is er verder een garage, een toilet en een keuken. Op de verdieping zijn er twee “kamers” en een zolderruimte. De plannen vermelden geen badkamer, eetplaats of woonkamer. Dat in de tussenruimte een “sanitaire ruimte” aanwezig was, blijkt niet uit die plannen.

Uit deze gegevens kan allerm minst worden opgemaakt dat het betrokken gebouw steeds een residentiële functie heeft gehad. De verwerende partij vermocht aan de hand van deze gegevens in het bestreden besluit te oordelen dat het gebouw “hoogstens de functie van verblijfsrecreatie minstens heeft behouden tot 2003”.

Dit weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partijen op de overweging over de gebiedsdruk op het ruimtelijk kwetsbaar gebied heeft bijgevolg betrekking op een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het eerste en het tweede middel kunnen niet worden aangenomen.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

19. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van het rechtszekerheidsbeginsel en van de motiveringsverplichting.

De verzoekende partijen argumenteren dat de beslissing van de deputatie om de vergunning wel te verlenen voor de regularisatie van de oorspronkelijke woonst, maar niet voor de uitbreiding van het tussengedeelte en

voor de functiewijziging van de stal, geen essentiële planaanpassing betreft, in tegenstelling tot wat in het bestreden besluit wordt gesteld.

Beoordeling

20. Uit de beoordeling van het eerste en het tweede middel is gebleken dat het weigeringsmotief dat het betrokken gebouw “hoogstens de functie van verblijfsrecreatie minstens heeft behouden tot 2003” overeind blijft en dat dit motief volstaat om het bestreden besluit te ondersteunen.

De kritiek van de verzoekende partijen op de overweging met betrekking tot de vermeende essentiële planaanpassingen heeft bijgevolg betrekking op een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het derde middel is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt 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 eenentwintig december 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