

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0016 van 6 september 2016  
in de zaak 1213/0558/A/5/0524

*In zake:*

1. de heer **Kristof DECLERCK**,
2. mevrouw **Christina VAN TIEGHEM**,
3. de bvba **DOKTER DECLERCK KRISTOF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul BEKAERT  
kantoor houdende te 8700 Tielt, Hoogstraat 34  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

mevrouw **Rita VERHAEGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Peter VANHOORNE  
kantoor houdende te 8400 Oostende, Prinsenlaan 36  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 21 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 23 november 2012 deels zonder voorwerp, en voor het overige ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van de tuinberging en heeft het administratief beroep met betrekking tot de regularisatie van het woonhuis zonder voorwerp verklaard omdat er geen regularisatievergunning vereist is.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8420 Klemskerke, Watergangstraat 2A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1/Klemskerke, sectie B, nummer 0429 B.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 30 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 31 maart 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen werden opgeroepen om te verschijnen op de openbare zitting van 19 april 2016.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul BEKAERT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Frédéric VAN ZANDIJCKE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw Rita VERHAEGHE verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 3 juli 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 26 september 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het regulariseren van een woonhuis en het slopen van een tuinberging*".

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan 'Oostende - Middenkust', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 oktober tot en met 30 oktober 2012, dienen de eerste en tweede verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 oktober 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan weigert op 23 november 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij:

“ ...

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Oostende - Middenkust goedgekeurd bij K.B. dd. 26.01.01977, gelegen in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.*

...

*De aanvraag tot het regulariseren van de zonevreemde woning is niet conform voormelde bestemmingsvoorschriften. Uit de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt blijkt dat de functiewijziging die het voorwerp uitmaakt van de regularisatie, tot stand werd gebracht ná het in voege treden van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen.*

*Daar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet vertrekt vanuit een vergund geachte toestand, voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden om aanspraak te kunnen maken op de verworven basisrechten voor zonevreemde constructies [...]. De aanvraag kadert om voornoemde reden evenmin binnen de mogelijkheden betreffende zonevreemde functiewijzigingen [...].*

*Het betreft de regularisatie van een zonevreemde bestemming binnen een gebied met een agrarische bestemming. Uit het advies [...] blijkt dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door het Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling – gunstig werd geadviseerd voor zover wordt voldaan aan de vigerende wetgeving binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening. Uit voorgaande en in tegenstelling tot wat in de beknopte motivatienota werd beweerd, moet worden gesteld dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet voldoet aan de vigerende wetgeving en bijgevolg niet voldoet aan de voorwaarde opgelegd door de bevoegde adviesinstantie.*

*Het betreft de regularisatie van een zonevreemde bestemming gelegen nabij een ingeschreven waterloop van 2<sup>e</sup> categorie. Uit het advies [...] blijkt dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door de Nieuwe Polder van Blankenberge voorwaardelijk gunstig werd geadviseerd.*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het terrein is gelegen in een open landschap met verspreide bebouwing op ruim 2 km verwijderd van de landelijke dorpskern van de deelgemeente Klemskerke.*

*De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning behelst enerzijds het bestendigen van de feitelijke toestand als woning en anderzijds het slopen van een onrechtmatig opgerichte tuinberging.*

*Het ontwerp is inhoudelijk onaanvaardbaar en doet afbreuk aan de goede ruimtelijke aanleg van het open landschappelijk waardevol gebied. Het regulariseren van een bijkomende woongelegenheid in het open landschap is stedenbouwkundig niet inpasbaar en strijdig met de beoogde goede ruimtelijke ontwikkeling van het landschappelijk waardevol gebied.*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 februari 2013 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

### **3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in een open landschap met verspreide bebouwing op ruim 2km verwijderd van de landelijke dorpskern van Klemskerke. Op het perceel 2a komen momenteel twee constructies voor, waarvan een bewoond, en een tweede als tuinberging.*

*Op naastliggend perceel, nummer 2, komt een oude woning voor. Vermoedelijk hoorden beide percelen samen, en werd 2a op een bepaald moment afgesplitst.*

*Het betreft een agrarisch landschappelijk waardevol gebied, op de biologische waarderingskaart aangegeven als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.*

*...*

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Artikel 4.4.10 en volgende betreffende zonevreemde afwijkingen zijn van toepassing. Het uitbreiden en verbouwen van een VERGUNDE EN NIET VERKROTTE bestaande woning kan slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (bruto).*

*Deze artikelen vereisen bovendien dat het architecturale karakter van het gebouw behouden blijft. Basisvoorwaarde voor het toepassen van zonevreemde basisrechten is wel dat de constructie bestaand en hoofdzakelijk vergund is of geacht vergund, ook qua functie.*

*In de nota bij de aanvraag wordt gesteld dat de woning (voormalig bijgebouw, zo wordt aangegeven) in zijn woonfunctie in gebruik is sedert meer dan 25 jaar.*

*...*

*Het schepencollege weigerde echter de beslissing stellende dat de bestemmingswijziging niet zo oud is en dateert van na 1984, zo blijkt uit hun gegevens waarover het beschikt, wordt gesteld.*

*...*

*Dat de woning van meet af aan bestemd is geweest voor bewoning wordt onder meer*

tegensproken door getuigenissen, ook de gemeente spreekt dit tegen zoals hierboven aangegeven.

*Uit de bevolkingsgegevens, in het kader van voorliggend beroep opgezocht, blijkt dat de nu te regulariseren woning niet bewoond werd voor 1996.*

...

*In elk geval kan besloten worden dat de functiewijziging naar wonen dateert van na 1984, en de constructie bijgevolg niet hoofdzakelijk vergund is qua functie. De situatie is bovendien niet te regulariseren, een bijkomende woongelegenheid is in agrarisch gebied juridisch niet mogelijk noch ruimtelijk aangewezen.*

*Ten informatieve titel kan toegevoegd worden dat uit de gegevens blijkt dat aanvrager Rita Verhaeghe, in 1985 reeds in Watergangstraat nr. 2 woonde (ook betreffende nr. 2 kan een historiek van bewoning opgemaakt worden, het betreft wel degelijk twee afzonderlijke locaties). In 2002 woonde mevr. Verhaeghe officieel op nr. 2a. Uit de gegevens blijkt dat ze gehuwd was met Patrick Omer Wille sinds 1968 (zoon van James Patrick en dochter van Joan Virginie). Besloten kan worden dat beide adressen gebruikt werden sinds 1996, waarbij sinds 1999 woning nr. 2a bewoond werd door aanvrager of familie. Voor 1996 werd de nu te regulariseren woning evenwel niet bewoond. Dit blijkt niet enkel uit bovenstaande gegevens van het bevolkingsregister maar ook uit een getuigenverklaring en uit het standpunt van het schepencollege. Overigens komen de data van het register en de verklaringen van bezwaarindieners overeen, het jaar 1996 is het beginpunt van de bewoning.*

...

*De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hiermee qua bestemming juridisch onverenigbaar.*

...”

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 21 maart 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen met betrekking tot de aanvraag voor de sloop van een tuinberging en het administratief beroep zonder voorwerp te verklaren met betrekking tot de regularisatie van een woonhuis. De deputatie beslist bijgevolg een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de sloop van een tuinberging:

“...

### **3      *Verslag provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)***

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

...

### **4      *MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE***

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:*

#### **4A     *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in een open landschap met verspreide bebouwing op ruim 2km verwijderd van de landelijke dorpskern van Klemskerke.*

*Op het perceel 2a komen momenteel twee constructies voor, waarvan een bewoond, en een tweede als tuinberging.*

*Op naastliggend perceel, nummer 2, komt een oude woning voor. Vermoedelijk hoorden beide percelen samen, en werd 2a op een bepaald moment afgesplitst.*

*Het betreft een agrarisch landschappelijk waardevol gebied, op de biologische waarderingskaart aangegeven als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.*

*Het aanvraagdossier vermeldt middels het aanvraagformulier dat het om een aanvraag tot regularisatie van een woning gaat. Op het plan wordt ook aangegeven dat het om de sloop van een tuinberging gaat.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat op basis van de gegevens van het bevolkingsregister de te regulariseren woning niet werd bewoond voor 1996. Bijgevolg wordt gesteld dat de functiewijziging dateert van na 1984, het ogenblik waarop hiervoor een vergunningsplicht werd ingevoerd, en dat er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde constructie, althans voor wat de functie betreft. Hierdoor ontstaat een legaliteitsbelemmering op grond van artikel 4.4.10 VCRO.*

*Tevens wordt gesteld dat de aanvraag de regularisatie van een bijkomende woongelegenheid in het agrarisch gebied beoogt en hiervoor geen vergunning kan worden afgeleverd op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Tijdens de hoorzitting schetst de raadsman de historiek van het perceel en de aanvraag.*

*Tevens wordt een aanvullende nota neergelegd vergezeld van een aantal stavingsstukken. Zowel woning 2 als woning 2a maakten aanvankelijk deel uit van één groter geheel, zij vormden tot 1940 een globale hofstede dat steeds voor bewoning werd aangewend. In 1940 werd het geheel opgesplitst in twee aparte kadastrale percelen, lang voor de inwerkingtreding van het gewestplan, de wetgeving inzake zonevreemde constructies en vergunningsplichtige functiewijzigingen. Beide constructies werden zowel voor 1940 als daarna voor bewoning gebruikt. Dit blijkt tevens uit het uittreksel van kadaster dat als overtuigingsstuk wordt neergelegd. Volgens dit uittreksel is er immers op beide percelen sprake van een huis. Ook sinds de aankoop van de site door de aanvrager worden beide constructies (2 en 2a) voor bewoning gebruikt. Dit wordt gestaafd door middel van een uittreksel van het bevolkingsregister, eveneens toegevoegd als overtuigingsstuk bij de aanvullende nota, en verschillende getuigenverklaringen.*

*De deputatie stelt vast dat op afdoende wijze wordt gestaafd dat zowel de constructie aan de Watergangstraat 2 als 2A, steeds zijn bewoond. Gelet op het feit dat deze bewoning dateert van voor 1984, is er geen sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging en dient er derhalve ook geen regularisatie te worden aangevraagd. De aanvraag tot regularisatie van het woonhuis wordt dan ook zonder voorwerp verklaard.*

*De aanvraag voorziet tevens in de sloop van een onvergunde tuinberging. Geen enkele wettelijke bepaling verzet zich tegen de sloop van een wederrechtelijk opgerichte tuinberging.*

...

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Gelet op het feit dat de aanvraag tot het regulariseren van het woonhuis zonder voorwerp wordt verklaard, dient te worden vastgesteld dat een verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet aan de orde is. De sloop van de tuinberging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied komt het waardevol karakter van het landschap onmiskenbaar ten goede en is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt het regulariseren van een woonhuis en de sloop van een tuinberging; dat de bouwplaats gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat op basis van de aangeleverde stukken moet worden vastgesteld dat de betrokken woning reeds voor de inwerkingtreding van het gewestplan werd bestemd en aangewend als woning; dat dit op heden nog steeds het geval is; dat de aanvraag tot het regulariseren van het woonhuis derhalve zonder voorwerp is; dat de sloop van de tuinberging kan worden aanvaard, dit zowel juridisch als vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening;*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b) VCRO begint de beroepstermijn van vijfenveertig dagen voor derden te lopen vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking van de mededeling in de zin van artikel 4.7.23, §4 VCRO.

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij betekend op 26 maart 2013.

De verzoekende partijen hebben dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld met een aangetekende brief van 24 april 2013, want dit is minder dan 45 dagen na de betekening van de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij en a fortiori vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang om bij de Raad beroep in te stellen als volgt:

*“Verzoekers zijn belanghebbenden om de gedeeltelijke vernietiging van het bestreden besluit dd. 21.03.2013 van verweerster te bekomen daar zij [...] de aanpalende eigendom [...] hebben aangekocht en zij hinder en nadelen ondervinden van het bestreden besluit doordat het onroerend goed gelegen te 8420 DE HAAN (KLEMSKERKE), Watergangstraat 2a geacht wordt niet aan regularisatie onderhevig te zijn en geacht wordt een toegelaten functie van bewoning te kennen.*

*Tengevolge van het bestreden besluit zal de illegale toestand van bewoning van de onroerende goederen gelegen aan de Watergangstraat 2a bestendig worden en zullen zij geconfronteerd worden met aanpalende bewoners in een bijkomende woongelegenheid terwijl zij bewust de rust hebben opgezocht bij de aankoop van hun woning gelegen aan de Watergangstraat 2, die trouwens gelegen is in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.*

*VERHAEGHE Rita heeft trouwens de intentie om de onroerende goederen gelegen aan de Watergangstraat 2a te verkopen.”*

2.

De verwerende partij werpt in haar antwoordnota een exceptie van onontvankelijkheid op wegens gebrek aan belang van de derde verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen.

De verwerende partij ziet niet in welk belang een dokterspraktijk, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in een andere deelgemeente dan de deelgemeente waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kan hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Op de terechtzitting werpt de verwerende partij tevens op dat de eerste en de tweede verzoekende partijen evenmin een belang hebben bij het beroep, aangezien zij hun beroep beperken tot het gedeelte van de bestreden beslissing dat de vergunningsaanvraag zonder voorwerp verklaart en op basis waarvan dus ook geen vergunning verleend wordt.

3

De derde verzoekende partij repliceert dat zij wel degelijk belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen omdat zij voor 20 % mede-eigenaar is van het aanpalend onroerend goed, waarin een tweede dokterspraktijk zal worden ondergebracht, waarvoor reeds een stedenbouwkundige vergunning is verleend.

Op de terechtzitting repliceren de verzoekende partijen dat, door in de bestreden beslissing te oordelen dat geen vergunning vereist is voor de betwiste functiewijziging doordat de functiewijziging geacht vergund is, dit hetzelfde gevolg heeft als een vergunning toe te kennen, waardoor de verzoekende partijen wel degelijk belang hebben bij het beroep.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

2.

De vraag stelt zich of de verzoekende partijen wel een belang hebben om een beroep in te stellen bij de Raad, nu de bestreden beslissing de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij voor wat de functiewijziging betreft, zonder voorwerp verklaart en dus ook geen vergunning verleent voor de regularisatie van de woonfunctie van het gebouw.



Door in de bestreden beslissing te stellen dat er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is voor de regularisatie van de woonfunctie doordat de woonfunctie geacht is vergund te zijn, nu deze woonfunctie dateert van voor 1984, heeft de bestreden beslissing evenwel hetzelfde gevolg als het toekennen van een vergunning, zodat de verzoekende partijen belang kunnen hebben bij het instellen van een beroep bij de Raad.

In de uiteenzetting van hun belang menen de verzoekende partijen dat zij bewust de rust hebben opgezocht bij de aankoop van hun woning in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

3.

Betreffende de eerste en de tweede verzoekende partij aanvaardt de Raad het mogelijke verlies aan rust als nadeel, doordat ingevolge de bestreden beslissing, het gebouw dat paalt aan de woning van de verzoekende partijen, als woning mag worden bewoond.

4.

De Raad oordeelt dat de derde verzoekende partij de hinder of nadelen die zij zou kunnen ondervinden, niet voldoende aannemelijk maakt: een rechtspersoon kan geen hinder of nadelen ondervinden omwille van het verlies aan rust, doordat het gebouw dat op het aanpalende perceel gelegen is, een woonfunctie krijgt en dus kan worden bewoond.

Bovendien is de maatschappelijke zetel van de derde verzoekende partij gevestigd in een andere deelgemeente dan de deelgemeente waarin het perceel van de bestreden beslissing gelegen is.

Dat de derde verzoekende partij voor 20% mede-eigenaar is van het onroerend goed dat naast het perceel gelegen is waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en zij daar ook een dokterspraktijk zal oprichten, doet hieraan geen afbreuk. De loutere beschikking over zakelijke rechten met betrekking tot een aanpalend goed verschaft een verzoekende partij op zich niet het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

In zoverre de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota stellen dat het de bedoeling is om een tweede dokterspraktijk op te richten in de woning aan de Watergangstraat 2, moet worden vastgesteld dat dit een loutere bewering betreft die door geen enkel stuk wordt gestaafd. Daarenboven moet worden opgemerkt dat een louter toekomstig of hypothetisch belang niet volstaat om een beroep in te stellen bij de Raad; het belang moet bestaan op het ogenblik van het instellen van de vordering.

De derde verzoekende partij toont bovendien niet aan welke hinder of nadelen de dokterspraktijk zou kunnen ondervinden.

De vordering van de derde verzoekende partij is bijgevolg onontvankelijk wegens gebrek aan belang.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

1.

De verzoekende partijen vorderen de vernietiging van de bestreden beslissing voor zover het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen zonder voorwerp wordt verklaard met betrekking tot de regularisatie van het woonhuis.

De verzoekende partijen verklaren akkoord te gaan met de bestreden beslissing voor zover de verwerende partij met deze beslissing een vergunning verleent voor de sloop van een tuinhuis.

2.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken – bij wijze van uitzondering – indien vast zou staan dat het gedeelte, dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet vernietigd gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing kan worden opgesplitst aangezien de verwerende partij dit zelf ook heeft gedaan. De verwerende partij heeft immers een stedenbouwkundige vergunning toegekend voor “het slopen van een tuinhuis” en geoordeeld dat het overige vervat in de stedenbouwkundige aanvraag niet vergunningsplichtig is.

3.

Het beroep is dan ook beperkt tot het gedeelte van de bestreden beslissing dat de regularisatieaanvraag van de woonfunctie van het gebouw zonder voorwerp verklaart.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste en derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de volgende schending in:

“ ...

*4.1.1 De Deputatie heeft in het bestreden besluit art. 4.4.10 VCRO geschonden door te stellen dat de regularisatieaanvraag m.b.t. de woning gelegen te De Haan, Watergangstraat 2a zonder voorwerp is nu er geen sprake was van een vergunningsplichtige functiewijziging gelet op de bewoning van vóór 1984 en er aldus sprake was van een hoofdzakelijk vergunde constructie.*

*Art. 4.4.10 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de afdeling ‘basisrechten voor zonevreemde woningen’ van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*4.1.2 In casu is de woning gelegen in agrarisch landschappelijk waardevol gebied volgens het gewestplan Oostende- Middenkust (KB 21.01.1977). Agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een*

*integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en eveneens para-agrarische bedrijven.*

*Art. 4.4.10 e.v. VCRO betreffende zonevreemde afwijkingen zijn derhalve van toepassing.*

*4.1.3 De Deputatie heeft in haar bestreden besluit ten onrechte geoordeeld dat het hier om een hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructie ging.*

*4.1.3.1 In casu werd het onroerend goed gelegen aan de Watergangstraat 2a, zijnde oorspronkelijk een stal, door de familie VAN OVERBERGHE opgetrokken vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 1962.*

*Art. 4.2.14 § 1 VCRO bepaalt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn vóór 22 april 1962, voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht worden te zijn vergund.*

*Evenwel moeten dit bouwtechnisch vermoeden nog worden aangevuld met het vermoeden van vergunning van functiewijzigingen die tot stand gekomen zijn vóór 9 september 1984 (nu er vóór die datum geen vergunningsplicht bestond voor functiewijzigingen).*

*...*

*Hoe dan ook voor functiewijzigingen van na 09.09.1984 die krachtens art. 7.5.1 VCRO vergunningsplichtig waren, moet een vergunning aanwezig zijn, ook als zij betrekking hebben op een constructie die vanuit bouwtechnisch oogpunt overeenkomstig art. 4.2.14 gedekt is door een vermoeden van vergunning. Een constructie waarvan de functie niet is vergund, wordt immers geacht niet (hoofdzakelijk) vergund te zijn.*

*...*

*Concreet dient derhalve het bewijs geleverd te worden dat de constructie aan de Watergangstraat 2a reeds vóór 09.09.1984 bewoond werd.*

*...*

*In tegenstelling tot wat de Deputatie in het bestreden besluit aannam, wordt door VERHAEGHE Rita geenszins het bewijs geleverd dat de woning aan de Watergangstraat 2a reeds vóór 09.09.1984 als hoofdfunctie 'bewoning' had. De stukken in het administratief dossier tonen dit geenszins aan.*

*...*

*4.1.3.2.4 Het uittreksel uit de kadastrele legger toont in tegendeel tot wat de Deputatie voorhoudt evenmin aan dat er reeds vóór 09.09.1984 sprake zou zijn van bewoning van de onroerende goederen gelegen aan de Watergangstraat 2a. Het jaar 1996 is het beginpunt van de bewoning aan de Watergangstraat 2a.*

*Het kwestieuze uittreksel uit de kadastrale legger geeft de toestand weer op 01.01.2003. Hieruit kunnen geen gevolgtrekkingen worden afgeleid m.b.t. de kadastrale toestand in de periode vóór 09.09.1984.*

*Bovendien heeft de kadastrale legger geen enkele bewijswaarde omtrent het al dan niet vergund zijn van de onroerende goederen. Het is slechts een fiscaal document dat enkel en alleen de feitelijke toestand weergeeft en geen enkele invloed heeft op de stedenbouwkundige toestand van de erin opgenomen onroerende goederen.*

*...*

*Uit de verklaring van Eandis blijkt dat de elektriciteitsaansluiting op het adres Watergangstraat 2a bovendien slechts dateert van 27.02.1987.*

*..."*

De verzoekende partijen werpen in hun derde middel onder meer de schending van de materiële motiveringsplicht op omdat de deputatie op basis van de voorgelegde documenten van de huidige tussenkommende partij niet kon oordelen *“dat in 1940 het geheel werd gesplitst in twee aparte kadastrale percelen en dat beide constructies zowel voor als na 1940 voor bewoning werden gebruikt.”*

2

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*Het bestreden besluit stelt over het hoofdzakelijk vergund karakter het volgende:*

*...*

*Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Meer nog, de stelling dat zowel woning 2 als woning 2a tot 1940 deel uitmaakten van één groter geheel (een hofstede) en allebei als woning werd gebruikt, wordt in het middel zelfs niet betwist! Als constructie voor 1940 gebruikt werd als woning, kan alleen maar geconcludeerd worden dat niet alleen de constructie dateert van voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 1962, maar ook de functie. Ook de functie dient dan ook als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Dat er in de jaren negentig domicilie werd aangevraagd is daarbij volstrekt irrelevant. Van belang is dat de woonfunctie al lang van voor 1962 aanwezig was. Terecht besliste de deputatie dan ook dat de aanvraag op dat punt zonder voorwerp is.*

*...”*

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe:

*“ ...*

*II.2.1. in hoofddorde: geen functiewijziging na het in voege treden van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17.07.1984*

*a. Bestemming van het voornaamste gebouw is steeds bewoning geweest*

*Verzoekster tot tussenkomst is sedert 11.10.1984 de eigenaar van de percelen aan de Watergangstraat 2 en 2A te DE HAAN.*

*Voorheen behoorden deze twee percelen samen in één geheel in eigendom toe aan een grote landbouwersfamilie met 13 kinderen [...].*

*De heer Charles VANOVERBERGHE en zijn eerste echtgenote Mevrouw Hélène PIESSEN hebben de 2 percelen aangekocht blijktens akte dd. 27.07.1922.*

*De Heer Charles VANOVERBERGHE en zijn eerste echtgenote Mevrouw Hélène PIESSEN hebben het gebouwencomplex op eigen kosten vanaf de jaren '20 opgetrokken en ook bewoond, samen met hun 8 kinderen. Verzoekster tot tussenkomst neemt akte dat verzoekers dit bijzondere relevant feitelijk gegeven in hun verzoekschrift tot vernietiging, op blz 9 sub 4.1.3.2.1.3. uitdrukkelijk erkennen.*

*...*

*De heer Charles VANOVERBERGHE is voor de tweede maal gehuwd met Mevrouw Elisabeth DEVOS. [...]*

*Na het overlijden van de Heer Charles VANOVERBERGHE in 1980, heeft mevrouw Elisabeth DEVOS alleen het gebouwencomplex op het perceel 2 en 2A bewoond.*

*De hierboven uiteengezette schets en historiek bewijst dat:*

- 1) het kleinere gebouw, gelegen op het perceel 2A, er reeds sedert jaar en dag staat, en samen en gelijktijdig is opgericht met het gebouwencomplex op het perceel 2 (zie stuk A.3a – foto gebouwencomplex)*
- 2) alle gebouwen opgericht zijn ruim voor 1940 en allemaal dateren uit dezelfde tijd.*
- 3) de hele enclave (globale hofstede) tot 1940 beschouwd werd als 1 geheel met als bestemming bewoning, met inbegrip van de te regulariseren bouwwerken*

*In 1940 is het oorspronkelijke geheel opgesplitst in 2 kadastrale percelen, genummerd 430D (Watergangstraat 2) en 429B (Watergangstraat 2A) (zie stuk B.1 – uittreksel uit het kadastraal percelenplan), dus lang voor de inwerkingtreding van het gewestplan, de wetgeving inzake zonevreemde constructies en vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*Deze (latere) opsplitsing in 2 kadastrale percelen doet uiteraard geen afbreuk aan het feit dat de bewoning voor het geheel is blijven gelden [...].*

*De fiscale overheid heeft duidelijk ingezien dat het oorspronkelijke geheel een woonfunctie had, hetgeen de kadastrering als woonhuis van zowel perceel 430D (Watergangstraat 2) en 429B (Watergangstraat 2A) verklaart (stuk A.1. en stuk B.1.).*

*...*

*Verzoekster tot tussenkomst heeft na de aankoop van deze woonfunctie, die er steeds geweest is, gewoon voortgezet, hetgeen bewezen wordt door:*

- het uittreksel uit het kadaster, waarbij alle gebouwen beschouwd worden als “woon”huis door het kadaster (stuk A.1), en waarbij het kadaster een afzonderlijke aanslag neemt op zowel het perceel 2 alsook het perceel 2A als “woon”huis*
- het uittreksel uit het bevolkingsregister (stuk A.2), en waaruit minstens de impliciete, instemming van de gemeentelijke overheid met de permanente bewoning en domiciliëring blijkt, ook voor wat betreft het perceel 2A*
- de vernieuwing van de elektriciteit voor de beide percelen 2 en 2A in 1984*
- de verklaringen van de Heer Walter DUMAREY (stuk A.4a) en de Heer Peter BESARD (stuk A.4b) die de woning op het perceel 2A sedert 1985 en gedurende de opeenvolgende jaren gehuurd/gebruikt hebben als vakantiewoning*
- de afzonderlijke aansluiting in 1987 door EANDIS voor wat betreft perceel 2A (stuk A.5)*
- het attest van woonst met historiek van adres op naam van verzoekster tot tussenkomst (stuk A.6)*

*...*

*Met andere woorden: de bestemming van de percelen aan de Watergangstraat 2 en 2A te DE HAAN is reeds ruim voor 1940, en dus evident ook voor 09.09.1984, steeds bewoning geweest, inbegrepen de te regulariseren bouwwerken.*

*...*

*Het jarenlange stilzitten en gedogen van de Gemeente DE HAAN heeft het rechtmatig vertrouwen gecreëerd dat de bewoning van de constructie wel degelijk rechtmatig was.*

*...*

*IV.2.2. in subsidiaire orde: onwettigheid van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17.07.1984 – gevolgen van deze onwettigheid*

*In de onmogelijke hypothese dat de Raad zou oordelen dat er wél sprake is van een functiewijziging én (cumulatief) dat deze wijziging zou dateren van ná de inwerkingtreding van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17.07.1984, roept verzoekster tot tussenkomst de onwettigheid van dit besluit in.*

*Verzoekster tot tussenkomst verwijst hiertoe naar het arrest dd. 18.10.1999 van het Hof van Beroep te Antwerpen, dat inderdaad besloten heeft tot de onwettigheid van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17.07.1984 (...).*

*...*

*Het Hof heeft vastgesteld dat dit Besluit niet werd onderworpen aan het verplicht voorafgaand advies van de Raad van State en heeft de onwettigheid van het Besluit vastgesteld wegens miskenning van de raadpleging van de afdeling wetgeving van de Raad van State, zoals die nochtans dwingend is voorgeschreven.*

*...*

*Het Besluit dd. 14.04.2000 betreft één van de vele uitvoeringsbesluiten van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, én bevat de nieuwe lijst van vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*Daarbij is het van primordiaal belang dat deze regeling geen retroactieve werking heeft, (...).*

*Dus, “mutatis mutandis” toegepast op de huidige zaak : zelfs in de (onmogelijke) veronderstelling dat de Raad zou voortgaan op het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar en zou aannemen dat er “niet bewoond werd voor 1996” én dus “slechts” vanaf 1996 van bewoning sprake zou zijn, dan nog was er op dát ogenblik (lees : in het jaar 1996) geen rechtsgeldige regeling die deze functiewijziging op zichzelf binnen de stedenbouwkundige regelgeving vergunningplichtig maakte. De corrigerende wetgeving dateert immers pas van het jaar 2000 en werkt niet retroactief.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente DE HAAN kan Haar beslissing evident niet steunen op een onwettig Besluit om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, uitgaande van verzoekster tot tussenkomst, te weigeren.*

*..”*

Met betrekking tot het derde middel stelt de tussenkomende partij nog dat de bestreden beslissing gesteund is op motieven die zowel in rechte als in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie is op grond van de door de tussenkomende partij aangebrachte documenten in alle redelijkheid en zorgvuldigheid tot haar besluit gekomen.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“  
...

Verzoekers verwijzen bovendien naar hun stuk 12, met name schetsen uit de kadastrale gemeente De Haan, 1<sup>ste</sup> afdeling, Klemskerke, met toestand vóór 1985 betreffende de percelen sectie B 429B (Watergangstraat 2) en 430 D (Watergangstraat 2).

Het perceel 429B wordt in 1940 gevormd.

Uit stuk 12 blijkt dat de toestand van perceel 429B (Bouwland) (Watergangstraat 2a) ongewijzigd is vanaf 01.01.1941 tot 01.01.1990 en dat er geen gebouwen op dit perceel stonden. Er werd een nieuwbouw geplaatst met datum anno 1987 van eerste ingebruikname. De kadastrale gegevens werden ambtshalve gewijzigd volgens de gegevens verstrekt door Electrabel welke een dag- en nachtteller heeft geïnstalleerd op 27.02.1987. (stuk 17)

Deze nieuwbouw werd in het kadaster opgenomen als een gebouw van 5m60 breed en 6m70 diep. Inmiddels heeft de gebouw een breedte van 10m en een diepte van 12m zonder dat het kadaster hiervan op de hoogte is.

Derhalve dateren de constructies gelegen aan de Watergangstraat 2a van na de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet in 1962 en is er geen vermoeden van stedenbouwkundige vergunning.

Uit de kadastrale gegevens blijkt immers dat er vóór 1987 geen gebouwen stonden op het perceel 429B en dat dit voordien steeds als weiland werd gebruikt.

...

4.1.3.2.5 Het onroerend goed gelegen aan de Watergangstraat 2 werd vóór 09.09.1984 steeds bewoond, doch dit gold niet voor de bijgebouwen.

Het gebouw aan de Watergangstraat 2a werden pas na 1985 door VERHAEGHE Rita gebouwd en eerst aangewend als vakantiewoning en vanaf 1996 als eigenlijke woning.

Uit de verklaring van Eandis blijkt dat de elektriciteitsaansluiting op het adres Watergangstraat 2a bovendien slechts dateert van 27.02.1987.

Men kan bezwaarlijk voorhouden dat omdat de bewoning van één onroerend goed gelegen aan de Watergangstraat 2 vaststaat, dat ook alle overige gebouwen die gelegen zijn aan de Watergangstraat 2 en 2a ook een woonfunctie kenden.

In de notariële verkoopakte dd. 22.10.1984 staat trouwens uitdrukkelijk vermeld dat het voorwerp van de verkoop een woonhuis met bijgebouwen, afhangen en erf, gelegen te De Haan, Watergangstraat 2 betreft. (stuk 13)

Ook verzoekster in tussenkomst en de architect bevestigen in hun nota dd. 12.07.2012 die bij de regularisatieaanvraag werd gevoegd dat het onroerend goed gelegen aan de Watergangstraat 2a een voormalig bijgebouw (en dus niet het oorspronkelijke woonhuis) betreft. (stuk 16)

...

4.1.3.4 Uit het voorgaande blijkt duidelijk – zoals ook door het College van Burgemeester en Schepenen en door de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar werd aangenomen dat de functiewijziging naar wonen m.b.t. het onroerend goed gelegen aan de

*Watergangstraat 2a dateert van na 1984 en de constructie bijgevolg niet hoofdzakelijk vergund is qua functie.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomen partij heeft een aanvraag ingediend voor de “regularisatie van een woning”. Uit de toelichtende nota die bij de vergunningsaanvraag is gevoegd blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van een vergunningsplichtige functiewijziging. Zo wordt er in de toelichtende nota gesteld dat het gebouw vroeger een bijgebouw was dat hoorde bij een globale hofstede maar sinds meer dan 25 jaar gebruikt wordt als een woning. De aanvraag strekt dus tot de regularisatie van de woonfunctie van een voormalig bijgebouw.

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen in agrarisch landschappelijk waardevol gebied, zodat de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft, zonevreemd is.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat geen stedenbouwkundige vergunning voorligt van de constructie waarvoor de functiewijziging wordt gevraagd.

2.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag tot regularisatie van het woonhuis echter zonder voorwerp verklaard. Zo oordeelt de verwerende partij dat er geen sprake is van een vergunningsplichtige functiewijziging, nu het gebouw dateert van voor 1940 en de constructie zowel voor als na 1940 ook als woonhuis werd gebruikt.

Uit artikel 4.2.14, §1 VCRO volgt inderdaad dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht worden te zijn vergund.

Ingevolge artikel 7.5.1 VCRO moet bovendien slechts een vergunning worden bekomen voor vergunningsplichtige functiewijzigingen die vanaf 9 september 1984 werden doorgevoerd.

Indien bijgevolg kan worden aangetoond dat de constructie dateert van vóór 22 april 1962 en de constructie bovendien reeds vóór 9 september 1984 als woning werd gebruikt, dan wordt de constructie en de woonfunctie van de constructie geacht vergund te zijn waardoor ook geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

3.

De verzoekende partijen betwisten het vermoeden van vergunning van de constructie. In hun inleidend verzoekschrift stellen de verzoekende partijen zelf dat het gebouw werd opgetrokken vóór 22 april 1962 en dat het dus geacht wordt vergund te zijn. Zij betwisten evenwel dat het gebouw vóór 9 september 1984 werd bewoond. De functiewijziging van het gebouw dateert volgens de verzoekende partijen dus van na 9 september 1984 waardoor niet kan worden gesteld dat de woonfunctie van het gebouw geacht kan worden vergund te zijn.

In hun wederantwoordnota komen de verzoekende partijen terug op hun vorige stelling en betwisten zij nu ook dat het gebouw vóór 22 april 1962 werd opgericht. De verzoekende partijen geven zodoende een nieuwe wending aan het eerste middel, hetgeen niet op ontvankelijke wijze kan in de wederantwoordnota.



4.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om vast te stellen of het gebouw en de functie waarvoor het gebouw wordt aangewend is gedekt door het vermoeden van vergunning.

De Raad kan bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste voorgelegde feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

5.

In de bestreden beslissing wordt als volgt gemotiveerd dat er een vermoeden van vergunning bestaat voor de oprichting van de constructie en voor de functiewijziging:

*“Tijdens de hoorzitting schetst de raadsman de historiek van het perceel en de aanvraag. Tevens wordt een aanvullende nota neergelegd vergezeld van een aantal stavingsstukken. Zowel woning 2 als woning 2a maakten aanvankelijk deel uit van één groter geheel, zij vormden tot 1940 een globale hofstede dat steeds voor bewoning werd aangewend. In 1940 werd het geheel opgesplitst in twee aparte kadastrale percelen, lang voor de inwerkingtreding van het gewestplan, de wetgeving, inzake zonevrije constructies en vergunningsplichtige functiewijzigingen. Beide constructies werden zowel voor 1940 als daarna voor bewoning gebruikt. Dit blijkt tevens uit het uittreksel van kadaster dat als overtuigingsstuk wordt neergelegd. Volgens dit uittreksel is er immers op beide percelen sprake van een huis. Ook sinds de aankoop van de site door de aanvrager worden beide constructies (2 en 2a) voor bewoning gebruikt. Dit wordt gestaafd door middel van een uittreksel van het bevolkingsregister, eveneens toegevoegd als overtuigingsstuk bij de aanvullende nota, en verschillende getuigenverklaringen.*

*De deputatie stelt vast dat op afdoende wijze wordt gestaafd dat zowel de constructie aan de watergangstraat 2 als 2A, steeds zijn bewoond. Gelet op het feit dat deze bewoning dateert van voor 1984, is er geen sprake van een vergunningsplichtige functiewijziging en dient derhalve ook geen regularisatie te worden aangevraagd. De aanvraag tot regularisatie van het woonhuis wordt dan ook zonder voorwerp verklaard.”*

De verwerende partij steunt haar beoordeling op de historiek van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (watergangstraat 2A – perceelnummer 429B), die de raadsman van de tussenkomende partij tijdens de hoorzitting voor de deputatie heeft geschetst en op de aanvullende nota en de stavingstukken die de raadsman van de tussenkomende partij tijdens deze hoorzitting heeft neergelegd.

De bijgevoegde stavingstukken (die betrekking hebben op het gedeelte van de vergunning dat wordt bestreden) bestaan uit:

- een uittreksel uit de kadastrale legger die de toestand weergeeft op 1 januari 2003, van de percelen 429 B en 430 D die voor 1940 één perceel vormden (stuk 1 in de administratieve beroepsprocedure);
- een attest van de gemeente dat aangeeft hoeveel personen er sinds 1996 ingeschreven zijn op het adres waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (stuk 2 in de administratieve beroepsprocedure);
- foto's van het kwestieuze gebouw en foto's van de gebouwen die gelegen zijn op het perceel naast dat waarop het kwestieuze gebouw gelegen is, die tot 1940 een globale hofstede op eenzelfde perceel vormden (stuk 3 in de administratieve beroepsprocedure);

- getuigenissen van kennissen van de tussenkomende partij die verklaren dat zij sinds begin 1985 het gebouw jaarlijks verhuurden als vakantiewoning (stuk 4 in de administratieve beroepsprocedure);
- e-mail van Eandis waarin wordt verklaard dat de vermoedelijke datum van de eerste ingebruikname van de aansluiting, 27 februari 1987 is (stuk 5 in de administratieve beroepsprocedure);
- een getuigschrift van woonst met historiek van adres van de tussenkomende partij waaruit blijkt dat zij op het adres van het kwestieuze gebouw was ingeschreven van 8 februari 2002 tot 30 juni 2011 en vanaf 3 oktober 2011 (stuk 6 in de administratieve beroepsprocedure);

6.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, over het gebouw waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en het woonhuis dat op het perceel ernaast gelegen is, dat “*beide constructies zowel voor 1940 als daarna voor bewoning [werden] gebruikt.*”

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat dit blijkt uit het uittreksel uit de kadastrale legger dat als overtuigingsstuk werd neergelegd, doordat volgens dit uittreksel op beide percelen sprake is van een huis.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat dit uittreksel uit de kadastrale legger de toestand van de percelen weergeeft op 1 januari 2003. In tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt, kan uit dit uittreksel geenszins worden afgeleid welke de toestand van het perceel was *vóór 1940*, laat staan dat hieruit kan worden afgeleid dat het gebouw zowel voor als na 1940 voor bewoning werd gebruikt.

Uit dit uittreksel kan evenmin worden afgeleid of het gebouw *vóór 9 september 1984* een woonfunctie had, wat evenwel cruciaal is om te kunnen nagaan of de woonfunctie als vergund kan worden geacht.

Uit de overige stavingstukken die tijdens de hoorzitting voor de deputatie werden neergelegd kan de Raad evenmin afleiden dat het gebouw *vóór 9 september 1984* werd bewoond.

De Raad oordeelt bijgevolg dat de verwerende partij op grond van de voorgelegde feitelijke gegevens niet in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen en bijgevolg de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht schendt.

Het ondergeschikte verweer van de tussenkomende partij dat het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 onwettig is en dat het nieuwe functiewijzigingsbesluit van 14 april 2000 niet retroactief werkt, zodat er bijgevolg geen vergunningsplicht bestond op het ogenblik dat er in de optiek van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een functiewijziging werd doorgevoerd (in het jaar 1996), kan niet worden bijgetreden. De tussenkomende partij gaat hierbij klaarblijkelijk voorbij aan artikel 7.5.1 VCRO, dat bepaalt dat de hierin vermelde gebruikswijzigingen *met terugwerkende kracht vanaf 9 september 1984* geacht worden vergunningsplichtig te zijn.

Het eerste en derde middel zijn dan ook *in de aangegeven mate* gegrond.

## **B. Overig middel**

De Raad onderzoekt het overig middel niet, omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Rita VERHAEGHE is ontvankelijk.
2. Het beroep van de derde verzoekende partij wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de derde verzoekende partij.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 maart 2013, waarbij de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij zonder voorwerp wordt verklaard voor wat de regularisatie van het woonhuis betreft op het perceel gelegen te 8420 Klemskerke Watergangstraat 2A en met kadastrale omschrijving afdeling 1/Klemskerke, sectie B, nummer 0429 B.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT