

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0738 van 10 december 2013
in de zaak 1011/0171/A/8/0168

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan BELEYN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 26/4
waar woonplaats wordt gekozen,
en door advocaat Jean-Pierre DUYCK
kantoor houdende te 8900 Ieper, Diksmuidsestraat 78

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Lies DU GARDEIN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heuvelland van 19 mei 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de functie van een voormalig schoolgebouw tot vakantiewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 24 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Elias GITS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Saartje SPRIET die verschijnt voor de tussenkommende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 7 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Aan de tussenkommende partijen werd toelating verleend om in de debatten tussen te komen.

Er is geen reden om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 27 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Heuvelland een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van de functie van een voormalig schoolgebouw tot vakantiewoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘leper-Poperinge’, 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 binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2010 tot en met 9 maart 2010, worden drie bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heuvelland verleent op eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 19 mei 2010 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het eerste probleem is de vraag of het gebouw hoofdzakelijk vergund is. Dit betekent dat het ook dat het moet vergund zijn qua functie. Dit is één van de argumenten van de beroeper. Door de functie te wijzigen en vergunningsplichtige werken uit te voeren kan volgens de verzoeker niet meer gesproken worden van een hoofdzakelijk vergund gebouw. De raadsman van de aanvrager stelt dat de functie van school al eindigde in 1972 en dat het gebouw erna een recreatieve functie kreeg die, gezien het feit dat functiewijzigingen maar vergunningsplichtig zijn sinds 1984, als hoofdzakelijk vergund moet beschouwd worden. Probleem is echter dat dag- en verblijfsrecreatie verschillende hoofdfuncties zijn en dat het gebouw vroeger hoofdzakelijk voor dagrecreatie gebruikt werd en op vandaag uitsluitend voor verblijfsrecreatie. Het gebouw kan dan ook niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden qua functie.

Door de beroeper wordt ook nog aangevoerd dat ingrijpende werken hebben plaatsgevonden, minstens op financieel vlak. De interpretatie in het uitvoeringsbesluit van ‘geen uit financieel en bouwfysisch ingrijpende werken’ stelt echter dat dit betekent dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het schoolgebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd. Dit is hier het geval.

De beroeper stelt nog allerlei vormen van hinder te ondervinden. Het probleem met het parkeren voor de poort is op te lossen. De mogelijke lawaaihinder zou beperkt kunnen worden door een strikt intern reglement voor de vakantiewoning. Daarnaast is het vreemd dat de buur geen probleem had als de jeugdbewegingen daar hun activiteiten hadden en nu wel van de vakantiegangers.

Het is jammer dat de aanvragers met de werken en uitbating begonnen zijn zonder hiervoor een vergunning aan te vragen. Zonder het feit van het hoofdzakelijk vergund zijn qua functie zou kunnen overwogen worden om een vergunning te verlenen voor de functiewijziging naar vakantiewoning. De bijkomende cultuurtoeristisch-recreatieve functie is zeer vaag omschreven en de impact hiervan kan niet ingeschat worden.

Gezien de juridische belemmering van het niet hoofdzakelijk vergund zijn wat de functie betreft, moet het beroep van de buur gegrond verklaard worden en de vergunning geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 1 september 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen ten oosten van het centrum van Wijtschate. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich de voormalige school De Linde. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag en een mansardedak. Zowel links als rechts van de school is een volume aangebouwd bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Het rechts aanpalend gebouw vormde vroeger een geheel met de gebouwen op de plaats van de aanvraag maar is nu geen eigendom van de aanvragers. In deze woning woont de beroeper.

Het geheel van de school en aangrenzende woongebouwen is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De historie van het gebouw is uitgebreid vermeld in de nota van de raadsman van de aanvragers. Het gaat om een voormalige school met kapel op de verdieping die sinds 1956 gedeeltelijk leeg kwam te staan. Dit leegstaande gedeelte werd gebruikt voor jeugdbewegingen uit de omgeving (onder meer als kampplaats). In 1967 was er een reorganisatie toen de kapel naar beneden verhuisde en het gedeelte voor de school verminderde. In het bovengedeelte kwamen groepen overnachten en vestigde de Chiro zich. Naast de kapel werd de parochiezaal De Linde ingericht in 1968. Het zaaltje werd verhuurd voor diverse evenementen onder meer Linde-Kermis.

In 2001 werd het gebouw aangekocht door de aanvragers. Het rechtergedeelte was al in de jaren 1980 aangekocht door de beroeper.

Het ontwerp voorziet in de functiewijziging van school naar vakantiewoning. Er werden ondertussen al een aantal werken uitgevoerd waaronder hervoegen gevels, vervangen schrijnwerk, herstellen pleisterwerken en het bijplaatsen van gyprocwanden op verdieping.

Op het gelijkvloers zijn keukens, recreatieruimte en berging ingericht. Er is plaats voor 20 personen.

Voor het gebouw zijn 7 parkeerplaatsen voorzien en opzij 2. Naast de hoofdactiviteit van vakantiewoning wil aanvrager ook een cultuurtoeristisch-recreatieve functie voorzien, bijvoorbeeld een tentoonstelling of tijdelijk event.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het inrichten van een gebouw als vakantiewoning is niet verenigbaar met de agrarische bestemming volgens het gewestplan.

De aanvraag betreft een functiewijziging die niet conform is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Voor deze aanvraag dient dan ook gesteund te worden op de bepalingen voor zonevrije functiewijzigingen.

Art.4.4.23 (Codex) stelt dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex mag afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften voor zover het gaat om een bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebieden). De mogelijke functiewijzigingen staan opgesomd in het besluit van de Vlaamse regering over toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (BVR 28 november 2003, meermaals gewijzigd).

Aangezien het gebouwencomplex opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed, kan op basis van artikel 10 van voormeld zonevreemd functiebesluit een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;
- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
- de cel Onroerend Erfgoed, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.

De functiewijziging kan bovendien enkel toegelaten worden als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Dit betekent dat er uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie (art.2 §3).

De zonevreemde functiewijziging kan enkel als het gebouw ook hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden. Hoofdzakelijk vergund heeft ook betrekking op de functie.

Dit is één van de argumenten van de beroeper. Door de functie te wijzigen en vergunningsplichtige werken uit te voeren kan volgens de beroeper niet meer gesproken worden van een hoofdzakelijk vergund gebouw. Gezien de werken samengaan met een functiewijziging zijn deze niet vrijgesteld van vergunning (zie vrijstellingsbesluit 14.04.2000).

De raadsman van de aanvrager stelt dat het schooltje al sinds 1972 zijn functie van school verloren had en voor allerlei activiteiten van de plaatselijke bevolking gebruikt werd en dus een volledig recreatieve functie had. Gezien functiewijzigingen slechts vanaf 1984 vergunningsplichtig waren, moet aangenomen worden dat de recreatieve functie als vergund moet beschouwd worden. Deze redenering volgt ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In het stukkenbundel zitten verklaringen en foto's van kampen die georganiseerd werden sinds 1956. Men kan dan niet anders besluiten dat de functie van verblijfsrecreatie toen ook al aanwezig was. Dit wordt door beroeper niet ontkend. Met beroeper kan gesteld worden dat de vergunde functie vandaag echter ook nog verblijfsrecreatie moet zijn. Er is echter geen enkel argument die er op zou kunnen wijzen dat de functie van verblijfsrecreatie vandaag niet meer van toepassing zou zijn. Beroeper stelt weliswaar dat er sinds 1983 maar twee activiteiten per jaar werden georganiseerd (een kermis en een rally van leper), maar dit toont enkel aan dat de site sporadisch ook werd gebruikt voor dagrecreatie. Dit neemt de functie van verblijfsrecreatie niet weg.

De werken die uitgevoerd werden aan het gebouw waren werken die nodig waren om het gebouw weer in goede staat te stellen. Het gaat om onderhoudswerken en opfrissingswerken waarbij niet geraakt werd aan de structuur van het gebouw. Alle buitenmuren en gevelopeningen bleven dezelfde. Ook binnenin werd nagenoeg niets gewijzigd. De grootste ingreep was het bijplaatsen van stijlwallen op de zolder voor het indelen in kamers.

Door de raadsman van de beroepers wordt verwezen naar een krantenartikel waarin de aanvragers de werken omschrijven als titanenwerk. Hieruit wordt besloten dat het wel om serieuze werken ging en dat er minstens van financieel zeer ingrijpende werken sprake is. In het uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen wordt gesteld dat met 'geen ingrijpende werken' bedoeld wordt de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd. Dit is hier het geval.

Er kan besloten worden dat het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Het advies van Onroerend Erfgoed is gunstig. Er wordt gesteld dat de functie van school niet meer haalbaar is en dat de nieuwe functie geen negatieve impact heeft op de erfgoedwaarden. De nieuwe functie garandeert volgens Onroerend Erfgoed het behoud van dit waardevol lokaal erfgoed.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakten vanaf 75 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Gezien het niet om herbouw gaat en evenmin om een uitbreiding is de verordening niet van toepassing.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeleid, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorend uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is van toepassing sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project geeft immers geen aanleiding tot een toename van de verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat een impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend, onder meer door beroeper. In het beroepschrift wordt gesteld dat het openbaar onderzoek onwettig was doordat de bekendmaking stelselmatig van plaats veranderde en vaak helemaal niet voorzien was. Toch kan vastgesteld worden dat naast de beroeper ook nog andere personen een bezwaar indienden zodat de bekendmaking duidelijk genoeg was voor meerdere partijen.

De bezwaren gaan onder meer over lawaaihinder, het feit dat de aanvrager de rust niet kan waarborgen aangezien hij er niet woont, de onduidelijkheid over de vermelding van cultureel-recreatieve functies, het besluit zonevreemde functiewijzigingen dat niet kan toegepast worden, het veroorzaken van onevenredige hinder voor de burens en de miskennis van het openbaar onderzoek.

Een aantal punten is reeds behandeld. Het verstoren van de rust en lawaaihinder komt als pijnpunt naar voren in de bezwaren. Omwille van de omvang van de vakantiewoning (voor 20 personen) en de verwarring omtrent de onmiddellijk aanpalende woning (sommigen denken dat deze ook een geheel vormt met de vakantiewoning) kan aangenomen worden dat het mogelijk is dat er geluidshinder is van bezoekers/toeristen, vooral als deze zich buiten de woning bevinden. De overlast zou moeten binnen perken gehouden worden door een strikt huisreglement waarbij de gerante (die links naast de vakantiewoning woont) moet toezien op het respecteren ervan. Overlast kan opgevolgd worden via handhaving. Tocht blijkt dat er nog maar 1 maal een politietussenkoms was waarbij overeen werd gekomen om te vragen om een duidelijk huisreglement op te stellen mbt respect voor de burens.

Qua indeling binnenin werd wel gezorgd voor een beperking van de lawaaihinder gezien slechts 1 slaapkamer op de verdieping grenst aan de woning van beroeper.

Ook wanneer er een permanente bewoning zou zijn door bijvoorbeeld een viertal gezinnen zou er minder rust zijn dan wanneer het gebouw niet in gebruik is. Het gebouw was voordien in gebruik door jeugdbewegingen. Er kan niet worden aangenomen dat het lawaai zal toenemen. Hoe meer mensen zich bevinden op korte afstand van elkaar, hoe meer conflicten mogelijk zijn. Er zijn geen objectieve aanwijzingen die zouden aantonen dat de aanvraag meer lawaai zal generen.

Door de beroeper wordt aangegeven dat er hinder is door geparkeerde auto's voor de deur die het uitrijden uit de garage van beroeper (rechtsvoor de woning beroeper) onmogelijk maken. Dit soort hinder kan eenvoudig opgelost worden door bijvoorbeeld een

markering hieromtrent op het wegdek aan te brengen of door duidelijk te maken wat de grens van de parkeerzone voor de vakantiewoning is, bijvoorbeeld met behulp van paaltjes.

Het aantal parkeerplaatsen (9) is voldoende voor een capaciteit van 20 personen. Gezien de ligging langs een gemeenteweg en de parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn er geen mobiliteitsproblemen te verwachten bij de uitbating van de vakantiewoning.

De aanvraag is dan ook conform de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

Besloten kan worden dat er reeds van voor 1984 dag- en verblijfsrecreatie aanwezig is en dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat, waardoor de vergunning worden verleend.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd bij aangetekende brief van 28 september 2010 aan de verzoekende partij betekend.

Het bij aangetekende brief van 25 oktober 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partij de hinder die zij ondervindt nergens duidelijk en concreet omschrijft.

De verzoekende partij wijst in haar wederantwoordnota naar de omschrijving van de hinder in haar verzoekschrift, waar niet alleen verwezen wordt naar de hinder omschreven in het beroepsschrift en de daarbij gevoegde bijlagen dat zij heeft ingediend bij de verwerende partij, maar die hinder opnieuw wordt verduidelijkt, als verstoring van het leefcomfort en het woongenot, onder meer door geluidshinder, verstoring van het woongenot, baldadigheden van bezoekers, verkeers- en parkeerproblemen.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

Beoordeling door de Raad

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, blijkt zowel uit het verzoekschrift als uit de feitelijke situatie – de woning van de verzoekende partij is aangebouwd aan de eigendom van de tussenkomende partijen – dat de verzoekende partij zowel geluidshinder kan ondervinden als verkeers- en parkeerproblemen ingevolge het gebruik dat gemaakt wordt van de eigendom van de tussenkomende partijen.

De exceptie mist elke grondslag.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang naar het voorwerp van de bestreden beslissing

Inleidende opmerking

De tussenkomende partijen voeren bij de bespreking van het eerste middel aan zij eigenlijk geen vergunning voor een functiewijziging naar verblijfsrecreatie nodig hadden aangezien het gebouw reeds die functie had sedert de onderwijsactiviteiten in 1972 werden stopgezet.

De verwerende partij stelt in haar wederantwoordnota eveneens dat na het stopzetten van de onderwijsactiviteiten de functie gemeenschapsvoorziening verviel en alleen de functie verblijfsrecreatie behouden werd, weze het dat er vanaf dan ook sprake was van dagrecreatie, zoals feesten, kermis, de rally van Ieper.

De verzoekende partij betwist dat het gebouw al sinds die datum voor verblijfsrecreatie bestemd was.

Als de stelling van de verwerende partij en de tussenkomende partijen juist blijkt te zijn dan heeft de verzoekende partij geen belang bij de nagestreefde vernietiging.

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet gevolgd kunnen worden in hun bewering dat het gebouw al een verblijfsrecreatieve bestemming had, minstens dat de verwerende partij dit niet op goede gronden heeft kunnen aannemen. De verzoekende partij stelt:

“ ...

De vraag rijst of ten tijde van de aanvraag die hoofdfunctie verblijfsrecreatie al vergund was of dat een vergunningsplichtige functiewijziging heeft (sic) doorgevoerd zonder vergunning. Dit laatste is enkel niet het geval als uit het dossier kan afgeleid te (resic) worden dat het gebouw eerder al de vergunde hoofdfunctie verblijfsrecreatie had.

...”

Uit het feit zelf al dat een regularisatievergunning werd aangevraagd leidt de verzoekende partij vervolgens af dat het gebouw op het ogenblik dat de werken werden uitgevoerd nog niet de hoofdfunctie verblijfsrecreatie had. Zij stelt voorts dat dit ook niet uit de stukken van het dossier kan worden afgeleid.

De verwerende partij van haar kant stelt:

“ ...

Vanaf dat ogenblik (m.n. 1956) gebruikten de jeugdbewegingen van de omliggende gemeentes - o.a. De KSA van Wervik en de Scouts van Poperinge - het leegstand gedeelte van het gebouw voor hun verschillende kampen.

Van dit gebruik als kampplaats zijn volgende foto's van de KSA van Wervik terug te vinden. Zoals aan de groei van de beplantingen te zien is, gaat het hier om twee verschillende kampen (zie ook stuk 3).

Toen in 1967 de kapel naar beneden werd verhuisd, werd de ganse bovenverdieping door deze jeugdbewegingen gebruikt voor hun kampen. Ook de Chiro gebruikte deze

verdieping voor haar activiteiten. **Door het contact van de Chiro met andere jeugdbewegingen in de omgeving én het feit dat er in deze periode behalve dergelijke gelegenheden weinig andere kampeerplaatsen voorhanden waren, werd het gebruik als overnachtingsplaats door deze jeugdbewegingen (o.a. Scouts van Poperinge en KSA van Ieper) nog verder versterkt.**

Onderstaande getuigenissen bevestigen het gebruik als kampplaats in de jaren '60, '70 en '80 (stuk 4):

- reactie van mevrouw [REDACTED]:

"In de jaren 1960 heb ik met de Poperingse meisjesscouts enkele kampdagen doorgebracht in de "Lindeschool"

- reactie van de heer [REDACTED]:

"De Linde is mij bekend (is sliep er nog met KSA)"

- reactie de heer [REDACTED]:

"Ondergetekende, [REDACTED] verklaart dat hij, samen met de Chirojeugd van Sint Jozef Wervik, in de zomervakantie 1959 enkele dagen gebivakkeerd hebben in de school Ter Linde te Wijtschate."

- reactie de heer en mevrouw [REDACTED] (die jarenlang instonden voor het onderhoud van de voormalige Lindeschool):

"Op uitnodiging van pastoor Verhelst kwamen verscheidene groepen kamperen in de Lindeschool.

Zo ondermeer ook uit Zwevegem (voor zijn aanstelling als pastoor te Wijtschate was hij mede-pastoor te Zwevegem)

Ik herinner mij dat het kampvuur ooit zo hoog oplaaide dat juffrouw Titeca tot bij ons thuis kwam en mij kwam vragen om het kampvuur in te dijen".

- reactie de heer en mevrouw [REDACTED] (omwonenden):

"Wij wonen al van voor de jaren 1950 op korte afstand van de lindeschool en kunnen vanuit onze woning duidelijk op de speelplaats zien.

Als er beweging is op De Linde dan ontgaat dit zeker niet aan onze aandacht. We kunnen absoluut bevestigen dat er doorheen de jaren verschillende groepen op kamp kwamen naar de lindeschool en er bleven overnachten."

- reactie de heer [REDACTED] (Chiro Zwevegem):

"Inderdaad wij zijn daar met onze kerels 1 (of 2x) op weekend geweest in het schooltje. Ik denk dat ik nog foto's kan terugvinden. Ik denk zelfs dat ander afdelingen daar later ook geweest zijn. Bij het schooltje was een kapel waar we de mis bijwoonden. Hij gebruikte zelfs een cassettespeler om de orgelmuziek te laten afspelen. Wij hebben ons daar verschrikkelijk geamuseerd."

Ook in het boek '1000 jaar kerk en parochie St. Medardus Wijtschate' wordt het gebruik van het schoolgebouw voor kampen van de KSA vermeld (stuk 2):

*"Hij bediende de kapelanie op de Linde maar woonde in de onderpastorij bij de kerk. Hij deed veel ziekenbezoek en huisbezoek. Op vrijdag na de mis in de kapel op de Linde gaf hij godsdienstles aan de éénklassige school van juffrouw Titeca. De kapel was toen nog boven de klassen. Hij **organiseerde KSA-kampen in de 'Lindegebouwen'**. Hij was proost van de Boerinnengilde, van de toneelgroep Milac, van VBBJ, en van de KAJ."*

In 1968 wordt op de benedenverdieping - naast de kapel – het parochiezaaltje 'De Lindezaal' ingericht (dit gedeelte van het gebouw staat op heden leeg en wordt gebruikt als buffer – zie verder). (bron: 1000 jaar kerk en parochie St. Medardus Wijtschate – stuk 2). De parochieraad verhuurde dit zaaltje voor een aantal evenementen en activiteiten. Zo kan o.a. worden gewezen op de jaarlijkse Lindefeesten met bijhorende Lindekermis en de rally van Ieper.

In 1972 werden de schoolactiviteiten volledig stopgezet. Het ganse gebouw wordt sinds dat ogenblik gebruikt voor hoofdzakelijk verblijfsrecreatieve activiteiten. Ondergeschikt werd het gebouw ook gebruikt voor dagrecreatie.

Uit de bijgevoegde factuur van de watermaatschappij voor de periode 1999-2000 blijkt dat het gebouw na 1983 wel degelijk gebruikt werd en aangesloten was op nutsleidingen (hetgeen de verzoekende partij ontkent in voetnoot 5 bij haar verzoekschrift)(stuk 5).

*3. In 1991 werd het gebouw opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**:*

Nr. 7-11. Voormalige z.g. "Lindeschool" op het gehucht de Lindehoek gesticht in 1908 door pastoor Blancke; wederopgebouwd naar vooroorlogs uitzicht. Thans deels gebruikt als jeugdcentrum.

Schoolcomplex met U-vormige plattegrond bestaande uit: lage klassenvleugel van veertien trav. tussen twee enkelhuizen onder zadeldaken (n // straat, mechanische pannen + golfplaten), o.m. geknikt (nr. 11); houten en bakstenen dakkapellen; dakruiter. Donkerrode baksteenbouw; lichtere baksteen voor lisenen, aflijnend baksteenfries, strekse verbanden, bovendorpels van rond - en korfbogige muuropeningen en rondbogige Marianis. Achterliggende speelplaats."

De stelling van de verwerende partij kan worden weergegeven met de volgende citaten uit de antwoordnota:

"...

Door het stopzetten van de onderwijsactiviteiten in het gebouw in 1972 verviel de functie van gemeenschapsvoorziening. De functie van verblijfsrecreatie bleef dus behouden, weze het dat er nu ook sporadisch sprake is van dagrecreatie, zoals feesten in de parochiezaal, kermis en de rally van Ieper. Dit blijkt ook uit het bestreden besluit: "(...), maar dit toont enkel aan dat de site sporadisch ook werd gebruikt voor dagrecreatie. Dit neemt de functie van verblijfsrecreatie echter niet weg" (eigen onderlijning). Verzoekende partij kan dus worden bijgetreden dat er een functie van dagrecreatie op de site werd uitgeoefend maar slechts sporadisch en dit pas na het beëindigen van de gemeenschapsfunctie "onderwijs" in 1972.

...

*Aangezien het gebouw hoofdzakelijk vergund is, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de functiewijziging vergunningsplichtig is heeft de deputatie terecht van de geldende bestemmingsvoorschriften afgeweken en de vergunning toegekend.
...”*

Beoordeling door de Raad

Wanneer een beslissing een vergunning verleent voor een gebruikswijziging die niet aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht is onderworpen, behoort het tot de bevoegdheid van de Raad om dit vast te stellen.

Hoewel de bestreden beslissing niet van een zekere dubbelzinnigheid gespeend is, toont de volgende passage aan dat de verwerende partij van oordeel was dat het gebouw na het beëindigen van de onderwijsactiviteiten in 1972 alleen een verblijfsrecreatieve bestemming behield:

*“ ...
In het stukkenbundel zitten verklaringen en foto's van kampen die georganiseerd werden sinds 1956. Men kan dan niet anders besluiten dat de functie van verblijfsrecreatie toen ook al aanwezig was. Dit wordt door beroeper niet ontkend. Met beroeper kan gesteld worden dat de vergunde functie vandaag echter ook nog verblijfsrecreatie moet zijn. Er is echter geen enkel argument die er op zou kunnen wijzen dat de functie van verblijfsrecreatie vandaag niet meer van toepassing zou zijn. Beroeper stelt weliswaar dat er sinds 1983 maar twee activiteiten per jaar werden georganiseerd (een kermis en een rally van Ieper), maar dit toont enkel aan dat de site sporadisch ook werd gebruikt voor dagrecreatie. Dit neemt de functie van verblijfsrecreatie niet weg.
...”*

Deze feitelijke beoordeling vindt steun in de documenten die de tussenkomende partijen hebben bijgebracht zowel in het kader van het administratief beroep als in het beroep bij de Raad. Het gebouw werd klaarblijkelijk en zelfs toen er nog onderwijsactiviteiten waren, gebruikt voor kampen door jeugdbewegingen, wat onmiskenbaar een vorm van verblijfsrecreatie is. Dat er ook dagrecreatieve activiteiten in het gebouw plaatsvonden toont niet aan dat het gebouw geen verblijfsrecreatieve bestemming had, al is het maar omdat beide bestemmingen elkaar niet uitsluiten. Het oordeel van de verwerende partij dat de dagrecreatieve activiteiten occasioneel waren en geen afbreuk deden aan de verblijfsrecreatieve bestemming van het gebouw is niet kennelijk onredelijk.

Aangezien de tussenkomende partijen de kwestieuze wijziging (van gebouw geschikt voor verblijf door jeugdbewegingen naar vakantiewoning) zonder stedenbouwkundige vergunning mogen doorvoeren, ontbeert de verzoekende partij het vereiste belang om de nietigverklaring van het bestreden besluit te vorderen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES