

Kenmerk: 710-05/G/2026/21

Attest vergund geachte toestand van een pand

Op 11.02.2026 werd een aanvraag ontvangen om een onderzoek uit te voeren naar de vergund geachte toestand van onderstaand pand.

Gegevens van het perceel

Ligging

Northlaan 25

Kadastrale omschrijving

4de afdeling, sectie A nr. 0156 B 2

Juridisch kader

- Sinds 01.05.2000 is het verplicht een vergunning te verkrijgen alvorens het aantal woongelegenheden in een pand te wijzigen, ook al worden hiervoor geen werken uitgevoerd (Decreet Ruimtelijke Ordening van 18.05.1999).
- Het uitvoeren van inrichtings- of stabiliteitswerken werd vergunningsplichtig op 22.04.1962 (inwerkingtreding Stedenbouwwet van 29.03.1962).
- Met het K.B. van 16.12.1971 (Besluit kleine bouwwerken) werden een aantal werkzaamheden vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar, maar niet van de vergunningsplicht.
- Het uitvoeren van bepaalde functiewijzigingen werd vergunningsplichtig vanaf 09.09.1984, ook al werden geen inrichtings- of stabiliteitswerken uitgevoerd (besluit van 17.07.1984 - inwerkingtreding: 09.09.1984, uit werking: 01.05.2000).
- Vanaf 01.08.1996 werd het uitvoeren van bepaalde inrichtingswerken, zoals het plaatsen van een keuken of badkamer, vrijgesteld van de vergunningsplicht op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden niet wijzigde (Besluit van 16.07.1996 - inwerkingtreding: 01.08.1996, uit werking: 01.05.2000).
- Inrichtingswerken die voor 01.08.1996 zonder vergunning werden uitgevoerd werden op deze datum 'geregulariseerd', voor zover dit geen wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebracht.
- Als scharnierdatum inzake de vergunningsplicht van de inrichtingswerken waarbij het aantal woongelegenheden wijzigt moet de inwerkingtreding van het Gewestplan 'Oostende - Middenkust' worden gehanteerd wat betreft het weerlegbaar vermoeden van vergunning. Het Gewestplan 'Oostende - Middenkust' trad in werking op 25.03.1977.

Verslag onderzoek

Omschrijving van het goed

Het pand situeert zich op de hoek van de Northlaan met de Passchijnstraat. Het pand bestaat uit drie bouwlagen met hellend dak en een voortuinstrook aan de Northlaan.

Historiek van de vergunningen (uittreksel uit het vergunningenregister)

Er zijn geen vergunningen voorhanden voor de periode van vóór 25.03.1977 voor het betrokken goed. In het licht van het besluit van 16.07.1996 (inwerkingtreding op 01.08.1996) moet worden vastgesteld dat tussen 25.03.1977 en 01.08.1996 geen vergunningen werden verleend voor het uitvoeren van inrichtingswerken. Ook na 01.08.1996 werden geen vergunningen verleend voor dergelijke werken, gepaard met het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Dit betekent dat moet worden teruggevallen op 25.03.1977 als scharnierdatum inzake het aantal aanwezige woongelegenheden.



Historische inschrijvingen in het bevolkingsregister op dit adres

Na raadpleging van de historische inschrijvingen in het bevolkingsregister kan worden vastgesteld dat er zich drie gezinnen in het pand hebben geregistreerd voor de inwerkingtreding van het gewestplan "Oostende-Middenkust" op 25 maart 1977. Voor de periodes van 26.03.1977 tot 01.08.1996 en van 02.08.1996 tot 01.05.2000 kan er door de veelheid aan bewoningen niet afgeleid worden hoeveel gezinnen er waar te nemen zijn.

Gegevens Kadaster

Uit de kadastrale fiche blijkt dat er voor de inwerkingtreding van het gewestplan "Oostende-Middenkust" op 25.03.1977, het pand gekend was als een meergezinswoning met kantoor en drie woonegelegenheden. Deze woonegelegenheden bevinden zich op de eerste, de tweede en de derde verdieping. De gelijkvloerse verdieping was gekend als kantoor.

Conclusie onderzoek

Er zijn geen relevante vergunningen voorhanden met betrekking tot inrichtingswerken die dateren tussen 25.03.1977 en 01.08.1996. Er zijn geen vergunningen voorhanden met betrekking tot inrichtingswerken die dateren tussen 02.08.1996 en 01.05.2000 waarbij het aantal woonegelegenheden wordt gewijzigd. Er zijn eveneens geen andere stukken voorhanden die bewijzen dat er inrichtingswerken zouden zijn uitgevoerd voor 01.08.1996 waarbij het aantal woonegelegenheden, zoals waar te nemen op de kadastrale fiche en het uittreksel van het bevolkingsregister, wordt gewijzigd.

Op de kadastrale fiche valt de aanwezigheid van drie woonegelegenheden en een kantoor waar te nemen. De aanwezigheid van de drie woonegelegenheden valt eveneens waar te nemen op het uittreksel van het bevolkingsregister.

Het pand wordt dan ook opgenomen in het vergunningenregister als een meergezinswoning met drie woonegelegenheden en een kantoor op de gelijkvloerse verdieping.

Het pand wordt op die manier opgenomen in het vergunningenregister.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13.04.2026 HET VOLGENDE:

Artikel 1 :

Verleent een attest van de vergund geachte toestand van het pand:

Ligging

Northlaan 25

Kadastrale omschrijving

4de afdeling, sectie A nr. 0156 B 2

Artikel 2 :

Het pand wordt in het vergunningenregister opgenomen als een meergezinswoning met drie woonegelegenheden en een kantoor op de gelijkvloerse verdieping.

Artikel 3 :

De volgende busnummers worden toegekend:

00.01: voor kantoor gelijkvloerse verdieping

01.01: voor de woonelegenheden op de eerste verdieping

02.01: voor de woonelegenheden op de tweede verdieping

03.01: voor de woonelegenheden op de derde verdieping

Dit attest doet uitsluitend uitspraak over het aantal woonegelegenheden en niet over de woonkwaliteit, noch over de conformiteit met onder meer de brandveiligheidsvoorschriften. Het biedt evenmin enige garantie dat er geen bouwovertradingen op dit pand rusten.

Daarnaast doet dit attest geen enkele uitspraak over de conformiteit met huidige of toekomstige stedenbouwkundige verordeningen, noch over andere regelgeving die van toepassing kan zijn op het pand. Bij

eventuele toekomstige vergunningsaanvragen zullen de ingediende plannen getoetst worden aan de op dat moment geldende regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften.

Hoewel de Stad al het mogelijke doet om de accuraatheid van de gegevens te waarborgen, kan de Stad niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden, noch voor de soms snel veranderende informatie, alsook voor de eventuele nadelige gevolgen bij het raadplegen en/of gebruik van deze gegevens.

Bepalingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

U kunt een beroep instellen tegen deze beslissing.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief of door neerlegging ter griffie aan

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 35 bus 81

1030 Brussel

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van 45 dagen te rekenen vanaf de datum van betekening van deze beslissing. Deze dag is niet inbegrepen.

Dien het verzoekschrift in vijfvoud in, namelijk één origineel en vier fotokopies of een digitale kopie.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de Stad Oostende

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

1. uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
2. de Stad Oostende als verweerder;
3. het voorwerp van het beroep;
4. een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
5. een inventaris van de overtuigingsstukken.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Namens het college,