RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

nr. 241.414 van 8 mei 2018
in de zaak A. 223.457/VII-40.105.

In zake : het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD HARELBEKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Arnoud Declerck
kantoor houdend te 8530 Harelbeke
Kortrijksesteenweg 387
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN WEST-VLAANDEREN

Tussenkomende partij :
Gilbert DEFOORT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Elisabeth Hannequart
kantoor houdend te 2020 Antwerpen
Seringenlaan 8
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 4 oktober 2017, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb/A/1617/1188 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 29 augustus 2017 in de zaak RvVb/1415/0709/A/0748.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Een beschikking van 19 oktober 2017 verklaart het cassatieberoep toelaatbaar.

De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 7 december 2017. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatieprocedure bij de Raad van State.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 april 2018.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anaël Vander Eecken, die loco advocaat Arnoud Declerck verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Elisabeth Hannequart, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. Met een besluit van 25 juni 2015 verleent de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning "voor de functiewijziging van een landbouwgebouw naar wonen en de verbouwing en uitbreiding ervan".

3.2. Het bestreden arrest verwerpt de vordering van de verzoekende partij tot de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 25 juni 2015.

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

4. De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.1.1, 7°, 4.4.10, § 1 en 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) "door erkenning als 'hoofdzakelijk vergund' van gebouwen die met miskenning van de voorwaarden van een eerder verleende vergunning gesloopt hadden moeten worden".

De verzoekende partij licht toe dat een "correcte en logische interpretatie van" de aangevoerde bepalingen van de VCRO "impliceert dat de bestaande gebouwen, die het voorwerp uitmaken van de aanvraag, in overeenstemming zijn met de verleende vergunning(en)". Het bestreden arrest heeft ten onrechte geoordeeld dat de aangehaalde rechtspraak van de Raad van State en van de RvVb "niet toepasselijk is, aangezien bij miskenning van vergunningsvoorwaarden bij nieuwbouw, gekoppeld aan de voorwaarde van sloop van een oud gebouw, het onvergund karakter enkel slaat op de nieuwbouw (waarvan de vergunningsvoorwaarden niet werden nageleefd) en niet op het te slopen oude gebouw dat verder als 'hoofdzakelijk vergund' zou kunnen worden beschouwd. Zulke artificiële 'opsplitsing' van een onvergunde en onwettige toestand, gevolg van een welbewuste bouwovertreding om uiteindelijk twee (in

plaats van één) zonevreemde woningen te kunnen bouwen, is onbetwistbaar strijdig met de letter en de geest van" de aangevoerde bepalingen. "Een vergunning is immers één en ondeelbaar. […] Mocht geen bouwmisdrijf zijn gepleegd, dan bestond het oude landbouwcomplex niet meer, en kon het evident geen voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging, verbouwing of uitbreiding. Een constructie die enkel nog bestaat als resultaat van een gepleegd bouwmisdrijf, derhalve met miskenning van regels van openbare orde, kan niet gekwalificeerd worden als een 'vergunde toestand' waarop voortgebouwd kan worden om nieuwe vergunningen te verkrijgen. En dat geldt heel zeker voor de vroegere functie van de af te breken gebouwen: gezien deze gesloopt moesten worden als voorwaarde voor de oprichting van de in 1985 vergunde nieuwbouwwoning, kan de bestaande landbouwfunctie van o.m. de broeierij onmogelijk nog als 'hoofdzakelijk vergund' worden beschouwd […]. Immers een constructie die ter uitvoering van een strafrechtelijk gesanctioneerde verplichting gesloopt had moeten worden, en dus niet langer in gebruik mocht blijven, kan onmogelijk als 'vergund' worden gekwalificeerd wat de functie ervan betreft".

De verzoekende partij voegt toe dat "in de vergunning van 24 april 1985 [niet] enkel de verplichte sloop van de oude woning werd opgelegd" maar ook "van de bijhorende broeierij en de landbouwloods […] want de aanduiding op het goedgekeurd plan van de te slopen gebouwen omvat naast de oude woning ook de bergingen en stallingen […] en dit wordt bevestigd in het bestreden arrest" en dat het er te dezen om gaat "dat het (vermoed) vergund karakter van deze hoevegebouwen - en a fortiori van de daaraan verbonden landbouwfunctie - als onderdeel van het in 1985 bestaande landbouwcomplex opgehouden heeft te bestaan wanneer de tussenkomende partij de wettelijke verplichting had om deze te slopen als voorwaarde van de vergunde nieuwbouwwoning".

Beoordeling

5. Het middel gaat terug op de ongegrondverklaring door de RvVb van het eerste middel van de verzoekende partij waarin zij de schending aanvoert van artikel 4.4.23 VCRO omdat “het gebouwencomplex, dat het voorwerp van de aanvraag is, niet als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd” aangezien “zowel de oude hoevewoning, als de broeierij en de landbouwloods dienden gesloopt te worden” en de “gebouwen wederrechtelijk in stand werden gehouden in strijd met de voorwaarde tot afbraak ervan die opgelegd werd in de vergunning van 24 april 1985 voor het bouwen van een vrijstaande woning in tweede bouwlijn ter vervanging van een bestaande te slopen woning in eerste bouwlijn”.

6. De RvVb “stelt vast dat in het bijhorend bouwplan van de vergunning die werd verleend op 24 april 1985 voor de bouw van de vrijstaande woning in tweede bouwlijn, het landbouwcomplex, bestaande uit de oude hoevewoning, de broeierij en de landbouwloods, als ‘af te breken’ is aangeduid” en dat deze voorwaarde werd “verbonden aan de vergunning die verleend werd voor de bouw van de (nieuwe) vrijstaande woning in tweede bouwlijn”.

De voorwaardelijke bouwvergunning van 24 april 1985 maakt aldus één ondeelbaar geheel uit.

7. Artikel 4.4.23, eerste lid, VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften voor zover voldaan is aan onder meer de voorwaarde dat het gebouwencomplex op het ogenblik van de aanvraag beantwoordt aan onder meer de vereiste dat het hoofdzakelijk vergund is.

Gelet op de in randnummer 6 aangehaalde vaststelling van de RvVb bestaat het in het aangehaalde artikel 4.4.23, eerste lid, bedoelde

gebouwencomplex uit de vrijstaande woning in tweede bouwlijn en het landbouwcomplex, bestaande uit de oude hoevewoning, de broeierij en de landbouwloods.

8. Door te beslissen dat het niet uitvoeren van de vergunningsvoorwaarde om het landbouwcomplex niet af te breken “geen invloed [heeft] op het vergund karakter van het landbouwcomplex” en “enkel implicaties heeft voor het vergund karakter van de vrijstaande woning in tweede bouwlijn” schendt het bestreden arrest het aangehaalde artikel 4.4.23, eerste lid, VCRO.

Het enige middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt arrest nr. RvVb/A/1617/1188 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 augustus 2017 in de zaak RvVb/1415/0709/A/0748.

2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van bovenvermelde Raad en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van de vernietigde beslissing.

3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep, begroot op een rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht mei tweeduizend achttien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,

bijgestaan door

Bart Tettelin,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Bart Tettelin	**Eric Brewaeys**