

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0072
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0709/A/0748

| | |
|-----------------------|---|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de stad HARELBEKE vertegenwoordigd door advocaat Arnoud DECLERCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8530 Harelbeke, Kortrijksesteenweg 387 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN |
| Tussenkommende partij | de heer Gilbert DEFOORT vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 juli 2015, geregulariseerd op 11 augustus 2015, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke van 17 februari 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de functiewijziging van een landbouwgebouw naar wonen en de verbouwing en uitbreiding ervan op een perceel gelegen te 8531 Bavikhove (Harelbeke), Marichaalstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0482E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met een arrest van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1188 de vordering tot vernietiging verworpen.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 241.414 van 8 mei 2018 het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 september 2018.

Advocaat Arnoud DECLERCK voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 16 december 2015 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

Op 24 april 1985 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande hoevewoning en het oprichten van nieuwe woning op een perceel gelegen aan de Marichaalstraat te 8531 Bavikhove (Harelbeke).

De tussenkomende partij heeft een nieuwe woning opgericht, doch zonder de bestaande hoevewoning te slopen.

2.

De tussenkomende partij dient op 27 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "de functiewijziging van een landbouwgebouw naar wonen en de verbouwing en uitbreiding ervan".

De aanvraag heeft betrekking op de nog bestaande hoevewoning en op een landbouwloods en broeierij. Het hoevewoning wordt behouden als eengezinswoning, doch verbonden met de broeierij

waarin eveneens woonfuncties worden voorzien en de landbouwloods krijgt een functie als berging.

Het perceel ligt volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste', goedgekeurd op 19 maart 2009 in agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling West-Vlaanderen adviseert op 21 januari 2015 ongunstig:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied met verspreide bebouwing. Het betreft het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning waarbij een naastliggend bijgebouw wordt omgevormd tot deel van de zonevreemde woning. Het nieuwe totale bouwvolume van de woning bedraagt 926,48 m³.

Volgens de toelichtingsnota werd de eerste bebouwing op deze site (hoevewoning, landbouwloods, broeierij) gebouwd voor de inwerkingtreding van de gewestplannen. In 1985 werd een herbouw van de hoevewoning op een gewijzigde plaats vergund. Links achteraan de site werd destijds een nieuwe woning gebouwd, de oorspronkelijke hoevewoning werd echter nooit gesloopt en blijvend bewoond. Dit betekent dat de verkregen stedenbouwkundige vergunning niet werd gerespecteerd. Sindsdien zijn dus onrechtmatig twee woningen op deze site aanwezig.

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 1985, is de vergunningstoestand van de oorspronkelijke hoevewoning onrechtmatig. Het verbouwen en uitbreiden van een niet-vergunde woning is niet conform de zonevreemde wetgeving en kan bijgevolg niet worden aanvaard. Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent een ongunstig advies voor deze aanvraag en vraagt zich bovendien af wat de vergunningstoestand is van het tennisveld op de site, te zien op de luchtfoto's.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bestemming volgens het RUP “Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste”, vastgesteld door de Deputatie dd. 19.03.2009 is agrarisch gebied.

De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het RUP.

In het RUP zijn de volgende voorschriften van toepassing:

...

Het grootste probleem stelt zich in het feit dat de (landbouw)woning al gesloopt moest zijn. Had de bouwheer zich aan de voorwaarden uit de oorspronkelijke vergunning gehouden, dan kon van deze aanvraag gewoonweg geen sprake zijn.

De landbouwwoning wordt dus als niet vergund geacht en de aanvraag is dan ook niet conform de voorschriften van het RUP.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een functiewijziging van een landbouwgebouw naar wonen + verbouw en uitbreiding.

Op 24.04.1985 werd aan de bouwheer een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van een vrijstaande woning ter vervanging van een bestaande te slopen woning (dossier 1985/53).

Deze vergunning hield in dat de woning Marichaalstraat 1 mocht gebouwd worden ter vervanging van de woning in de Marichaalstraat 3.

De bouwheer heeft zijn woning in de Marichaalstraat 1 gebouwd maar de woning in de Marichaalstraat 3 werd nooit gesloopt. Hij voldoet met andere woorden nog steeds niet aan één van de voorwaarden uit 1985 om de woning in de Marichaalstraat 1 te mogen/kunnen bouwen. De eigenaar wenst nu een functiewijziging te bekomen voor de voormalige hoevewoning, de voormalige landbouwloods en de voormalige broeierij naar wonen.

De voormalige hoevewoning krijgt een functiewijziging naar een gezinswoning. De landbouwloods wordt een bergplaats i.f.v. het wonen. Er wordt een verbinding voorzien tussen de hoevewoning en de voormalige broeierij. De verbinding ontstaat door een opening te maken tussen beide aangebouwde delen. In de voormalige broeierij worden ook woonfuncties ondergebracht (keuken, badkamer, ...). De oude hoevewoning had een volume van 607,56 m³. Na het koppelen van de hoevewoning met de broeierij bedraagt het volume 926,48 m³.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag zit een juridische nota, waarbij wordt vermeld dat op de site een voormalige gedesaffekteerde hoeve is gevestigd. De nota vermeldt dat bovendien de gebouwen werden opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan Kortrijk en ze dus als 'vermoedelijk vergund' worden geacht.

Verder wordt er verwezen naar de regeling inzake zonevreemde woningen volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de mogelijkheden.

Er worden echter twee belangrijke zaken uit het oog verloren, waarvan het tweede het belangrijkste is :

- 1) De bouwplaats is gelegen in het RUP Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste in een zone voor agrarisch gebied. De aanvraag moet dus worden getoetst aan het RUP.*
- 2) De landbouwwoning moest eigenlijk al vele jaren gelegen gesloopt zijn.*

De aanvraag voldoet NIET aan de goede ruimtelijke ordening. In de feitelijke toestand staan er twee woningen op de site, terwijl er door de vergunning van 1985 maar één woning op de site aanwezig mag zijn. De vermeerdering van het aantal woningen in agrarisch gebied strookt niet met de goede ruimtelijke ordening. De uitbouw van een woonsite met 2 woningen, tennisveld en allerlei aanhorigheden is niet passend in een zone die oorspronkelijk ten dienste van de landbouw staat. Vertuining neemt mogelijkheden af van landbouwers en legt een hypotheek op het landbouwgebruik.

De schaal van de woonsite zoals in de aanvraag overstijgt de schaal van een zonevreemde woning in agrarisch gebied.

Deze aanvraag goedkeuren leidt tot een situatie van 2 zonevreemde woningen op de site, wat juridisch niet correct is en tevens niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. De Afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling onderschrijft die visie.

Bovendien is er ook nog het niet vergunde tennisveld in agrarisch gebied.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 23 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale administratie vraagt op 31 maart 2015 aan het college van burgemeester en schepenen om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 april 2015 tot en met 8 mei 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 mei 2015 om dit beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“
...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Het gewestplan werd evenwel opgeheven door het **gemeentelijk RUP Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste** (deputatie dd.19-3-2009) dat het aanvraagperceel bestemd heeft in **agrarijs gebied**.

De aanvraag tot uitbreiding, verbouwing en functiewijziging van voormalige hoevegebouwen naar een woning is niet verenigbaar met deze bestemming. Het RUP voorziet evenwel mogelijkheden voor verbouw- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vergunde geachte zonevrije ééengezinswoningen, alsook voor functiewijzigingen voor bestaande hoofdzakelijk vergunde agrarische gebouwen naar een woonfunctie.

Opmerkelijk is dat aanvragers de aanvraag motiveren op grond van de decretale basisrechten voor zonevrije gebouwen (art. 4.4.10 e.v. VCRO). In concreto onderbouwt men de aanvraag als een functiewijziging van de broeierij naar een woongelegenheden waarbij er een uitbreiding van dit landbouwgebouw gebeurt door een inname van het volume van de bestaande woning aan de voorzijde.

Los van de vraag of de werkwijze van aanvrager acceptabel is, is het zowel vanuit het gemeentelijk RUP als de VCRO een essentiële vereiste dat het gaat om “hoofdzakelijk vergunde gebouwen”.

Net hier knelt het schoentje: gezien uit de verleende vergunning (24/4/1985) ondubbelzinnig blijkt dat alle gebouwen die betrekking hebben op voorliggende aanvraag dienden gesloopt te worden (wat bij de uitvoering van de vergunning voor de herbouw van de woning kennelijk niet werd gevolgd) kan er thans geen sprake zijn van “hoofdzakelijk vergunde gebouwen”. Er kan immers geen sprake zijn van vergunde gebouwen als n.a.v. een vorige afgeleverde vergunning de afbraak van deze gebouwen –een integrerend deel van de vergunning dd.24/4/1985– werd voorzien!

Deze zienswijze wordt zowel door rechtspraak van de Raad van State (bvb. arrest nr 201039 dd.18-2-2010) als de Raad voor Vergunningsbetwistingen (nr. A/2013/0212 dd. 7/5/2013 en nr. A/2014/0838 van 9/12/2014) bevestigd.

Gezien niet voldaan wordt aan de voorwaarde inzake het “hoofdzakelijk vergund” zijn van alle onderdelen, is het niet mogelijk om de basisrechten of het RUP toe te passen (legaliteitsbelemmering).

Gezien de vermelde legaliteitsbelemmering wordt thans niet ingegaan op andere geldende regelgeving die van toepassing is op voorliggende aanvraag (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater,...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet kan vergund worden, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant.

“
...”

Na de hoorzitting van 2 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 juni 2015 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“
...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het gewestplan werd evenwel opgeheven door het **gemeentelijk RUP Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste** (deputatie dd.19-3-2009) dat het aanvraagperceel bestemd heeft in **agrarijs gebied**.

De aanvraag tot uitbreiding, verbouwing en functiewijziging van voormalige hoevegebouwen naar een woning is niet verenigbaar met deze bestemming. Het RUP voorziet evenwel

mogelijkheden voor verbouw- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vergunde geachte zonevrije ééngesinswoningen, alook voor funktiewijzigingen voor bestaande hoofdzakelijk vergunde agrarische gebouwen naar een woonfunctie.

Opmerkelijk is dat aanvragers de aanvraag motiveren op grond van de decretale basisrechten voor zonevrije gebouwen (art. 4.4.10 e.v. VCRO). In concreto onderbouwt men de aanvraag als een funktiewijziging van de broeierij naar een woongelegenheden waarbij er een uitbreiding van dit landbouwgebouw gebeurt door een inname van het volume van de bestaande woning aan de voorzijde.

...

Op de hoorzitting wijst beroepsindiener dat uit geen enkel stuk blijkt dat ook de broeierij diende gesloopt te worden. Uit de stukken blijkt dat er enkel sprake is van de vervanging van de bestaande woning. Bijgevolg kan de broeierij wel degelijk als hoofdzakelijk vergund worden aanzien. De legaliteitsbelemering zoals opgeworpen door de PSA kan dan ook niet worden bijgetreden.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project voorziet naast een funktiewijziging een uitbreiding richting een bestaande (onvergunde volume). Samen met de beroepsindiener moet worden gewezen dat de villawoning links op het terrein 'verzonken' gelegen is, in tegenstelling tot de aan de straatkant gelegen oude hoevewoning die de rechts gelegen landelijke woning als het ware weerspiegelt. Op die manier wordt het landelijke karakter van de omgeving in stand gehouden en versterkt.

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen, uitbreiden en een funktiewijziging van een voormalig landbouwgebouw naar een woning, waarbij een bestaande zonevrije woning (die volgens een afgeleverde vergunning uit 1985 voor een andere zonevrije woning ondertussen moest afgebroken zijn) mee wordt geïntegreerd; dat de aanvraag beantwoordt aan zowel het gemeentelijk RUP "Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste" (deputatie dd.19-3-2009) als de regelgeving inzake zonevrije verbouwingen en zonevrije funktiewijzigingen (art.4.4.23 VCRO); dat de aanvraag verenigbaar is met 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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO kunnen beroepen bij de Raad worden ingesteld door de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Harelbeke is dus gerechtigd om als bij het dossier betrokken vergunningverlenende overheid de vordering tot nietigverklaring in te stellen.

*Het stadsbestuur heeft er immers evident belang bij dat de stedenbouwkundige regelgeving op zijn grondgebied wordt gerespecteerd, en dat geen vergunningen worden afgeleverd die voortbouwen op een gepleegd bouw misdrijf, in strijd met de bepalingen van de VCRO.
...*

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Het annulatieberoep is uitdrukkelijk gestoeld op het belang dat het stadsbestuur heeft bij het gegeven

“dat geen vergunningen worden afgeleverd die voortbouwen op een gepleegd misdrijf, in strijd met de bepalingen van de VCRO.”

Het belang wordt dus geput uit de opvatting dat de bestreden beslissing gebaseerd zou zijn op de toepassing van de basisrechten zonevreemde constructies op de hoevewoning (opstal 1).

Hierboven is reeds gesteld dat zowel de aanvraag als de bestreden beslissing betrekking hebben op een functiewijziging van de voormalige broeierij (opstal 3) en een verbouw en uitbreiding van deze broeierij.

Weliswaar wordt de footprint en het volume van de hoevewoning (opstal 1) daarbij als het ware ‘opgeslorpt’, doch deze feitelijke vaststelling heeft op geen enkele wijze juridisch een rol gespeeld bij de aanvraag en bij de vergunning (in tweede administratieve aanleg).

Ook indien deze hoevewoning niet op het terrein aanwezig was, kon de aanvraag immers ingewilligd worden vanuit de juridische beweegredenen, vermeld onder randhrs. 4, 5 en 7.

*Aangezien het beroep aldus uitdrukkelijk – voor de adstructie van een belang – verwijst naar een **feitelijke misvatting** (het oordeel dat de basisrechten inzake zonevreemde constructies toegepast zouden zijn op de hoevewoning), moet het geacht worden **onontvankelijk te zijn ingevolge een gebrek aan belang**.*

...”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de vordering omdat de ingeroepen middelen zouden berusten op een zogeheten “feitelijke misvatting”, wat wordt afgeleid uit volgende redenering:

- de aanvraag heeft enkel betrekking op de oude bergingen (die in de aanvraag herbenoemd worden als ‘broeierij’),*
- enkel het oude woongedeelte maar niet de bergingen moesten worden gesloopt krachtens de vergunning van 24 april 1985;*

- *bijgevolg worden de voormelde bergingen vermoed vergund te zijn en is zowel een (zonevreemde) functiewijziging, de verbouw als de uitbreiding ervan toelaatbaar.*

Het is duidelijk dat dit verweer niet de ontvankelijkheid van het annulatieberoep betreft, maar louter de grond van de zaak.

Hierna wordt aangetoond dat het gevoerde verweer geen hout snijdt en manifest in strijd is met de stukken van het dossier.

...

Beoordeling door de Raad

Een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verzoekende partij, beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO van rechtswege over een belang om beroep in te stellen bij de Raad. Het gegeven dat de verzoekende partij het instellen van het beroep tevens op andere argumentatie zou gronden, doet geen afbreuk aan het voorgaande.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO.

Zij zet uiteen:

“ ...

Het is vaste rechtspraak dat de vereiste van het vergund zijn, niet alleen impliceert dat er een vergunning voorhanden is, doch ook dat de bestaande gebouwen opgetrokken zijn in overeenstemming met de verleende vergunning(en).

Dit principe vindt toepassing telkens wanneer een decretale bepaling het verlenen van een vergunning afhankelijk stelt van het (hoofdzakelijk) vergund (geacht) zijn van een bestaande constructie

...

De Deputatie betwist de bovenstaande principes niet, maar werd kennelijk misleid door de voorstelling van zaken door de aanvrager van de vergunning, die voorhield dat de vergunning van 24 april 1985 enkel de verplichting inhield tot het slopen van de “oude hoevewoning”, en niet van de bijhorende stallingen en bergingen die door haar werden omgedoopt tot resp. ‘landbouwloods’ en ‘broeierij’.

Het volstaat de plannen na te zien van de vergunning van 24 april 1985 (stuk 38, a) om vast te stellen dat alle bestaande gebouwen gesloopt moesten worden, als voorwaarde om een nieuwbouwwoning te kunnen oprichten. Dit geldt dus evenzeer de zogeheten ‘broeierij’, als onderdeel van de “woning + bergingen” zoals aangeduid op het plan dat het voorwerp uitmaakt van de bouwvergunning van 24 april 1985: vgl. de situering van deze gebouwen op het plan van 1985 (stuk 38, a) en de situatieschets gevoegd bij de bouwaanvraag ingediend op 27 november 2014 (stuk 2, juridische nota, pagina 2).

Zowel de oude woning met bergingen als de stallingen, actueel door de aanvrager aangeduid als oude hoevewoning, broeierij en landbouwloods, staan gearceerd op het plan van 1985 en dienden gesloopt te worden. Elke twijfel is uitgesloten, aangezien op hetzelfde plan ook nog eens de overeenstemmende bouwvolumes en oppervlaktes van de te slopen gebouwen staan aangeduid.

Het is dus een manifeste vergissing van de Deputatie dat de 'broeierij' niet gesloopt moest worden krachtens de vergunning van 24 april 1985, en bijgevolg beschouwd kon worden als hoofdzakelijk vergund.

Dat de constructies dateren van vóór 1962 doet hierbij niet ter zake, aangezien deze hoe dan ook krachtens de meest recente vergunning van 24 april 1985 gesloopt hadden moeten worden.

Conclusie:

De bouwplaats voldoet niet aan de voorwaarden van de vergunning van 24 april 1985, en het gebouwencomplex dat het voorwerp is van de aanvraag kan dus niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd.

Er is integendeel sprake van een bouw misdrijf. De aanvrager kan zich niet beroepen op een wederrechtelijk door hem gecreëerde situatie om een vergunning te krijgen voor een zonevreemde functiewijziging.

Het is dan ook geheel onterecht dat de Deputatie, in strijd met de voorafgaande adviezen en het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, de betwiste vergunning afleverde aan de heer Defoort.

De beslissing is strijdig met artikel 4.4.23 VCRO, gezien niet is voldaan aan één van de daarin vastgesteld voorwaarden voor een zonevreemde functiewijziging.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij wijst dat de deputatie werd misleid door de vergunningsaanvrager die voorhield dat de vergunning van 24 april 1985 enkel de verplichting inhield tot het slopen van de 'oude hoevewoning' en niet de bijhorende stallingen en bergingen.

Volgens verzoekende partijen moesten alle bestaande gebouwen gesloopt worden.

Dit blijkt echter geenszins uit de stukken neergelegd op de hoorzitting.

Uit meerdere stukken welke werd neergelegd op de hoorzitting blijkt dat er een akkoord bestond tot het bouwen van een woning, mits sloop van de bestaande woning. Over de stallingen (m.n. de broeierij) werd met geen woord gerept. (stuk 10) Ook uit het vergunde plan van 1985 kan geenszins de sloop van de stallingen worden afgeleid. Immers op het titelblad staat duidelijk aangegeven : "vrijstaande woning ter vervanging van bestaande te slopen woning". (stuk 15)

Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een schending van artikel 4.4.23 VCRO dat als voorwaarde oplegt dat het voorwerp van de aanvraag hoofdzakelijk vergund moet zijn.

...”

De tussenkomenende partij stelt:

“... ”

*De argumentatie van verzoekende partij **faalt in feite**.*

De stedenbouwkundige voorwaarden opgelegd bij de bouwvergunning van 24 april 1985 hebben klaar en duidelijk énkél betrekking op de sloop van de hoevewoning.

Wij verwijzen naar de weergegeven teksten onder randnr. 3 hierboven:

- *het principeakkoord van het College dd. 19 juli 1984 stelt dat “het Kollege principieel akkoord (is) met uw voorstel mits U de **bestaande woning sloopt**”*
- *het (bindend) advies van de gemachtigd ambtenaar stelt dat “het optrekken en inrichten van de nieuwe woongelegenhed geldt als vervanging van de huidige woning, hetgeen in beginsel impliceert dat **de bestaande woning**, krachtens de vigerende planologische voorschriften naderhand **moet worden gesloopt**”*
- *de bouwvergunning 53/85 verwijst naar “Bouwen **woonhuis (ter vervanging van bestaande)**”.*

In de stedenbouwkundige voorwaarden wordt dus klaar en duidelijk géén melding gemaakt van het verplicht slopen van de broeierij.

*Het gegeven dat een bouwplan naar voor wordt gebracht met een vermelding van de sloop van de broeierij doet niet ter zake. **Stedenbouwkundige voorwaarden worden opgenomen in het dictum van een vergunning en niet op het bouwplan van een particulier.** Overigens is er geen enkele rechtsregel voorhanden die rechtsonderhorigen ertoe verplicht een op plan aangegeven sloop effectief uit te voeren (tenzij zulks uitdrukkelijk als stedenbouwkundige voorwaarde is opgelegd, quod in casu non).*

*De argumentatie van verzoekende partij **faalt in rechte**.*

Nu de broeierij (opstal 3) net als de overige gedeelten van de voormalige hoeve opgericht is vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Kortrijk op 11 december 1977, valt zij ontegensprekelijk onder het vermoeden van vergunning ex art. 4.2.14 VCRO.

Zelfs bij het weerlegbaar vermoeden van vergunning in hoofde van constructies opgericht in de periode die loopt vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het betrokken gewestplan geldt dat dit vermoeden enkel kan worden weerlegd middels een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgemaakt in de periode van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

...”

De verzoekende partij stelt nog het volgende in haar wederantwoordnota:

“... ”

Zowel de verwerende als de tussenkomenende partij houden nu voor dat de vergunning van 24 april 1985 enkel de verplichting inhield om het woongedeelte van de oude hoeve te slopen, niet de daarbij aansluitende bergingen, die nu verkeerdelijk (en quasi bedrieglijk) voorgesteld worden als een afzonderlijke ‘opstal’.

En daarbij wordt gesteld dat de aanduiding van de “te slopen bestaande gebouwen” op de goedgekeurde bouwplannen van 1985 (meer bepaald de gearceerde bouwvolumes – zie stuk 38a) niet bindend zou zijn, maar dat enkel acht mag worden geslagen op het “dictum” van de vergunning en niet op het bouwplan.

Dit is werkelijk niet ernstig. Het dictum van een vergunning verwijst evident naar de ingediende plannen. Het verlenen van een vergunning impliceert noodzakelijkerwijze dat de werken uitgevoerd moeten worden overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

Mocht de redenering van de wederpartijen worden gevolgd, dan zou men eender welke werken kunnen uitvoeren op het bouwperceel, voor zover de plannen niet in detail volledig worden hernomen en beschreven in het ‘dictum’ van de vergunning. Begrijpe wie kan!...

Maar er is meer. In casu laat het ‘dictum’ van de bouwvergunning van 24 april 1985 geen enkele ruimte voor interpretatie of misverstand. Het besluit luidt immers letterlijk als volgt (zie stuk 35 - eigen onderlijning en vetdruk):

...

Duidelijker kan het werkelijk niet. Uitvoeren overeenkomstig het goedgekeurde plan houdt onbetwistbaar de verplichting in om tot effectieve sloop over te gaan van de als zodanig aangewezen bouwvolumes, die grafisch op het plan zijn aangeduid met arcering, en die verder gedefinieerd worden zowel in bebouwde oppervlakte (383 m²) als in bouwvolume (1580 m³).

Het is niet door de bergingen van de oude hoeve een nieuwe naam te geven (broeierij) of de bouwvolumes artificieel op te splitsen in drie ‘opstallen’ dat men de voorwaarden van de vergunning van 24 april 1985 kan omzeilen of voor ongeschreven houden.

De tussenkomenende partij kan zich ook niet redden door selectief te citeren (onder randnummer 3 van haar uiteenzetting) uit een voorafgaand principiële akkoord of advies waarin enkel sprake is van het slopen van de ‘woning’. Deze voorbereidende documenten hebben als zodanig geen rechtskracht, enkel de voorwaarden van de daarna effectief afgeleverde vergunning zijn bindend.

En overigens is duidelijk dat in het voorafgaand advies d.d. 27.07.1984 van de gemachtigde ambtenaar met de sloop van de ‘bestaande woning’ bedoeld werd op het aaneengesloten geheel van woning met bijhorende bergingen en stallingen, zoals aangeduid op het ingediende bouwplan. Men kan dus aan dit advies geen andere uitleg geven dan deze die vervolgens op bindende wijze werd vastgelegd in de afgeleverde vergunning en de goedgekeurde bouwplannen.

...”

De tussenkomenende partij stelt nog het volgende in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De door verzoekende partij op p. 10 van de wederantwoordnota ingeroepen rechtspraak betreft:

- Het arrest nr. A/2015/0222 (14 april 2015), dat betrekking had op de vraag of een vergunde woonfunctie aanwezig kon zijn in een pand dat blijkens niet nageleefde vergunningsvoorwaarden gesloopt en heropgericht diende te worden.

Dit arrest heeft in casu geen relevantie aangezien de aanvraag/ de bestreden beslissing zoals gesteld niet gebaseerd is op enige vergunde woonfunctie.

- *Het arrest nr. A/2013/0212 (7 mei 2013), dat betrekking had op de vraag of een woning waarbij voorwaarden laattijdig werden uitgevoerd als vergund kon worden beschouwd.*

Dit arrest heeft in casu geen relevantie aangezien de aanvraag/ de bestreden beslissing zoals gesteld betrekking heeft op een vergund geachte constructie (broeierij), waarbij geldt dat het vermoeden van vergunning niet kan worden weerlegd middels (voorwaarden van) een stedenbouwkundige vergunning (supra).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 2014, bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een arrest van cassatie verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State oordeelt in het arrest nr. 241.414 van 8 mei 2018 als volgt:

“ ...

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 komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het betoog van de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning die door het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke werd verleend op 24 april 1985 voor het oprichten van een nieuwe woning, steunt op het goedgekeurd bouwplan waarop de bestaande gebouwen op het terrein aangeduid staan om te slopen. De verzoekende partij stelt niet ten onrechte dat het slopen van de bestaande gebouwen én blijkt uit de grafische voorstellingen op het bouwplan én uit de vermeldingen op het bouwplan “te slopen woning, bergingen en stallingen: 1580 m³”.

Het wordt niet betwist dat deze “te slopen woning, bergingen en stallingen: 1580 m³” niet werden gesloopt, terwijl de nieuwe woning wél werd opgericht.

De betrokken aanvraag heeft betrekking op deze niet gesloopte gebouwen.

Het wordt evenmin betwist dat artikel 4.4.23 VCRO van toepassing is op de betrokken aanvraag. Artikel 4.4.23 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover, onder meer het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is.

Het in deze bepaling bedoelde gebouwencomplex bestaat in onderliggende zaak uit de nieuwe woning en het landbouwcomplex, bestaande uit de oude hoevewoning, de broeierij en de landbouwloods.

Uit de voorgaande vaststellingen blijkt dat dit gebouwencomplex het voorwerp heeft uitgemaakt van de voormelde stedenbouwkundige vergunning verleend op 24 april 1985, die een ondeelbaar geheel uitmaakt, en dat deze vergunning enkel werd uitgevoerd voor zover een vergunning werd verleend voor het oprichten van een nieuwe woning, doch zonder het slopen van de bestaande gebouwen.

Het gebouwencomplex kan derhalve in onderliggende zaak niet beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund, waardoor de bestreden beslissing is genomen met miskenning van de voorwaarden bepaald in artikel 4.4.23 VCRO.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De tussenkomende partij suggereert in het verzoekschrift om de volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen:

“Schendt artikel 21 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges de bevoegdheidsverdelende regel, neergelegd in artikel 161 van de Grondwet, evenals het gelijkheids- en het non-discriminatiebeginsel, neergelegd in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat het in hoofde van een verzoeker bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen enkel voorziet in de betaling van een rolrecht, beperkt tot 175 euro, terwijl zowel bij de gewone rechter als bij de Raad van State een stelsel van rechtsplegingsvergoedingen is ingevoerd, rekening houdend met het gegeven dat:

- *Uw Hof in het arrest 70/2015 heeft gesteld dat de rechtsplegingsvergoeding in verband dient te worden gebracht met de wapengelijkheid tussen partijen;*
- *De Raad voor Vergunningsbetwistingen is ingesteld op grond van de impliciete bevoegdheden van het Vlaamse Gewest en de decreetgeving ter zake dus niet dan tenzij noodzakelijk kan afwijken van de algemene beginselen van de gerechtelijke ordening, inzonderheid deze met betrekking tot de werking van de Raad van State.”*

2.

Op de zitting van de Raad van 4 september 2018 verklaart de tussenkomende partij niet verder aan te dringen op het stellen van bovenvermelde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gilbert DEFOORT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de functiewijziging van een landbouwgebouw naar wonen en de verbouwing en uitbreiding ervan op het perceel gelegen te 8531 Bavikhove (Harelbeke), Marichaalstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0482E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 18 september 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ