

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0494
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0219-A

Verzoekende partij	de heer Theo VAN ROYEN vertegenwoordigd door advocaat Anne-Marie LAUREYS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Roomstraat 40
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 29 januari 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het “regulariseren van een bestaande verbouwde woning in agrarisch gebied” op het perceel gelegen te Berlare, Heikantstraat 70, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0267 F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat Anne-Marie LAUREYS die voor de verzoekende partij verschijnt en de heer Johan KLOKOCKA die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

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. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient zich aan als enige exploitant van de bvba LANDBOUW- EN GRONDWERKEN VAN ROYEN THEO, met maatschappelijke zetel te Heikantstraat 70 te Berlare. Op dat perceel bevindt zich ook de woning van de verzoekende partij.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

2.

De verzoekende partij dient op 31 oktober 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de verbouwing van de woning aan de Heikantstraat 70.

De beschrijvende nota licht toe dat de aanvraag strekt tot de regularisatie van de aangebrachte isolatie, een nieuwe gevelsteen, de uitbreiding met een slaapkamer op het gelijkvloers, het vernieuwen van de dakconstructie en het verhogen van de kroonlijsthoogte met ongeveer 0,50 meter. De aanvraag brengt het volume van 351 m³ op 485 m³.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 12 november 2012 tot en met 11 december 2012 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 13 november 2012 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 januari 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare weigert op 29 januari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 6 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In haar verslag van 25 april 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en een vergunning te weigeren.

De provinciale dienst Landbouw & Platteland brengt op 17 mei 2013 het volgend gunstig advies uit:

“ ...

Aanvraag

Met deze aanvraag wenst de appellant een bestaande woning te regulariseren. De bestaande woning werd verbouwd zonder stedenbouwkundige vergunning.

Situatieschets

Het gaat om een woning, Heikantstraat 70 te Berlare.

(...)

Theo van Royen baat de bvba "Landbouw- en grondwerken van Royen Theo" uit. De zetel was voorheen gevestigd in Veldekensstraat 266/1 te Zele. De zetel in de Veldekenstraat 266/1 werd volgens de exploitant verkocht in 2011.

Volgens koopakte werd het woonhuis met aanhorigheden op het adres Heikantstraat 70 te Overmere aangekocht door Theo Van Royen op 13 oktober 2011.

De locatie aan de overkant van de straat met de gebouwen (Biesbochtstraat +36 te Zele) werd volgens de koopakte aangekocht door de BVBA op 13 oktober 2011.

Vanaf 1 november 2011 werd de zetel van de bvba gevestigd op het adres Heikantstraat 70 te Berlare.

Locatieomschrijving - plaatsbezoek

Tijdens plaatsbezoek was Theo van Royen niet aanwezig maar wel telefonisch bereikbaar. Het terrein van de woning Heikantstraat 70 werd niet bezocht. Het hekken was dicht. Het terrein aan de overkant van de straat (Biesbochtstraat +36) kon wel bezichtigd worden.

Het terrein van Biesbochtstraat +36 omvat 3 gebouwen: een paardenstalling en twee oude open loodsen links en rechts van de paardenstalling. Naast de 3 gebouwen is er ook een buitenpiste.

In de paardenstalling werden 13 paardenboxen met paarden vastgesteld. Onder de open loods links van de paardenstalling stond landbouwmateriaal (2 zaaimachines en een klein pakkenpers). In de open loods rechts van de paardenstalling was er opslag van stro en voeding voor de paarden aanwezig. Achter de paardenstalling waren een aantal kleine weiden aanwezig. De totale oppervlakte van het terrein is volgens het beroepsschrift 71 a en 60 ca.

De rest van het landbouwmateriaal (tractor met sproeimachine, injecteurs, traktor met aalton) stond langs de kant van de weg verspreid opgesteld.

De hoofdactiviteiten van de BVBA zijn: het vervoer van drijfmest en vaste mest, het injecteren van drijfmest, het zaaien van bieten mais, gras en granen, meststoffen strooien, gewasbescherming uitvoeren en landbouwgronden zaai-klaarleggen. De exploitant gaf aan dat af en toe met de drie-asser grond vervoerd wordt. De bvba bezit geen kranen om grondwerken uit te voeren. Er wordt ongeveer voor 500 ha mais-sproeiwerken uitgevoerd bij landbouwers. Daarnaast beschikt de bvba niet over eigen landbouwgronden die door de bvba uitgebaat worden.

De exploitant liet weten dat de paardenhouderij een nevenactiviteit is en voor extra inkomsten zorgt.

Het loonwerk van de BVBA kan beschouwd worden als een landbouwaanverwante activiteit.

Op het terrein van de paardenstalling en de loodsen staat geen woning. Ondanks dat er tussen beide eigendommen een straat en een gemeentegrens loopt, kan er in praktijk vanuit de woning (Heikantstraat 70) perfect toezicht en exploitatie van het bedrijf gebeuren.

De leefbaarheid van het bedrijf is niet voldoende aangetoond.

(...)

Gezien het hier over een regularisatie van verbouwingswerken aan een bestaande woning gaat en de werken geen schade aan landbouwstructuren en de agrarische dynamiek veroorzaken, geeft dienst Landbouw en Platteland een gunstig advies in dit dossier.

...”

De hoorzitting vindt op 7 mei 2013 plaats.

In een tweede verslag van 27 mei 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 6 juni 2013 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op beroep van de verzoekende partij wordt de vergunningsbeslissing van 6 juni 2013 met het arrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1222 vernietigd. Het arrest overweegt:

“ ...

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in agrarisch gebied.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de regularisatie van de bestaande verbouwde woning in agrarisch gebied, gelegen aan de Heikantstraat 70 te Berlare.

De verzoekende partij stelt dat deze eigendom één functioneel geheel vormt met het perceel landbouwgrond met opgerichte landbouwbedrijfsgebouwen gelegen aan de overkant van de straat, genaamd Biesbochtstraat 36, gelegen op het grondgebied van de gemeente Zele.

De verzoekende partij stelt in hoofddorde dat de woning waarvoor de regularisatie wordt gevraagd een exploitantenwoning bij een bestaand leefbaar landbouwbedrijf betreft, en dat de verwerende partij ten onrechte en zonder afdoende motivering heeft aangenomen dat de leefbaarheid van haar bedrijf onvoldoende werd aangetoond.

Overeenkomstig artikel 11.4.1, eerste lid van het Inrichtingsbesluit kan een woning in agrarisch gebied slechts worden toegelaten indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf.

Aan de hand van de voorliggende stukken dient de vergunningverlenende overheid er zich van te vergewissen of het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet in een agrarisch gebied thuishoort.

Het begrip "leefbaar bedrijf" mag niet uit puur economisch oogpunt worden getoetst, hetgeen evenwel niet impliceert dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de voornoemde vraag geen acht zou mogen slaan op de omvang van de agrarische activiteit van het bedrijf.

(...)

3.

In casu staat in het bijzonder de leefbaarheid van het bedrijf van de verzoekende partij ter discussie.

De verzoekende partij heeft in haar administratief beroepschrift omstandig geargumenteed dat de woning beschouwd kan worden als een exploitantenwoning, dat deze woning deel uitmaakt van een leefbaar landbouwbedrijf en dat de aanvraag dus niet strijdig is met de voorschriften van het gewestplan.

De verzoekende partij heeft, in antwoord op het eerste ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nog een bijkomende schriftelijke replieknota ingediend, waarin zij argumenteert dat er sprake is van een voltijdse en daadwerkelijke agrarische activiteit.

Zij heeft daarbij een omstandig stukkenbundel gevoegd, met onder andere jaarrekeningen, een getuigschrift van het Praktijkcentrum PCLT over Fytofarmacie, een erkenning als erkend mestvervoerder door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), een fotoreportage van haar machinepark en opeenvolgende facturen en verkoopdagboeken waaruit blijkt dat haar hoofdactiviteit betrekking heeft op strikt agrarisch loonwerk.

Gelet op het omstandig gemotiveerd beroepsargument en de bijgevoegde stukken, diende de verwerende partij haar beslissing op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

4.

De verwerende partij beperkt zich wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming agrarisch gebied in essentie tot de verwijzing naar het advies van de provinciale dienst Landbouw & Platteland van 17 mei 2013, dat weliswaar gunstig is, maar waarin eveneens wordt overwogen dat de leefbaarheid van het bedrijf onvoldoende wordt aangetoond.

(...)

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat het advies leest als een gunstig advies, waarin wordt overwogen dat de activiteit van de verzoekende partij als landbouwaanverwante activiteit kan worden beschouwd en dat er vanuit de woning perfect toezicht kan worden uitgeoefend op de exploitatie van het bedrijf, en dat er dan met één enkele zin wordt geponeerd dat de leefbaarheid van het bedrijf niet voldoende is aangetoond.

De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing volledig gesteund op deze overweging om te besluiten dat de woning waarvoor de regularisatie wordt gevraagd, zonevreemd is. De verwerende partij neemt deze zin over in de bestreden beslissing, zonder een eigen beoordeling te maken van de leefbaarheid van het bedrijf.

Uit het advies blijkt evenwel niet op basis van welke motivering de provinciale dienst meent dat de leefbaarheid van het bedrijf onvoldoende is aangetoond. De verwerende partij kan dat deel van het advies dan ook niet zomaar overnemen, nu er hieromtrent geen motivering is vermeld in het advies.

Noch uit het genoemde advies, noch uit de bestreden beslissing blijkt dat er in concreto en rekening houdende met de door de verzoekende partij bijgebrachte overtuigingsstukken, werd onderzocht of het bedrijf van de verzoekende partij een leefbaar bedrijf is in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij kon zich in de gegeven omstandigheden dan ook niet beperken tot een loutere verwijzing naar die ene, niet nader onderbouwde, overweging uit het overigens

gunstig - advies van de provinciale dienst Landbouw & Platteland om te besluiten dat de woning zonevreemd is.

De bestreden beslissing is niet afdoende en niet zorgvuldig gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

...

3.

Met het oog op het nemen van een herstelbeslissing brengt de provinciale dienst Platteland & Landbouw op 5 september 2016 het volgend gunstig advies uit:

“ ...

Situatieschets

Het gaat om een woning, Heikantstraat 70 te Berlare.

(...)

Theo van Royen baat de bvba "Landbouw-en grondwerken van Royen Theo" uit. De zetel was voorheen gevestigd in Veldekensstraat 266/1 te Zele. De zetel in de Veldekenstraat 266/1 werd volgens de exploitant verkocht in 2011.

Volgens koopakte werd het woonhuis met aanhorigheden op het adres Heikantstraat 70 te Overmere aangekocht door Theo Van Royen op 13 oktober 2011.

De locatie aan de overkant van de straat met de gebouwen (Biesbochtstraat +36 te Zele) werd volgens de koopakte aangekocht door de BVBA op 13 oktober 2011.

Op 1 november 2011 is de zetel van de bvba verplaatst naar het adres Heikantstraat 70 te Berlare.

De naam en statuten van het bedrijf omvatten zowel landbouwloonwerken als allerlei grondwerken. De facturen van 2012 in de bijlage geven aan dat het gros van de opdrachten en inkomsten dat jaar afkomstig waren van landbouwloonwerk. De hoofdactiviteiten van de BVBA waren toen: het vervoer van drijfmest en vaste mest, het injecteren van drijfmest, het zaaien van bieten mais, gras en granen, meststoffen strooien, gewasbescherming uitvoeren en landbouwgronden zaai-klaarleggen. Het loonwerk van de BVBA kan beschouwd worden als een landbouwaanverwante activiteit.

Het dossier bevat de jaarrekening van de BVBA van 2010 en 2011 en de facturen van het werkjaar 2012 waaruit blijkt dat er voldoende opdrachten waren om van een volwaardig loonwerkbedrijf te spreken.

Ook na de reorganisatie van het bedrijf blijven de activiteiten voldoende groot en arbeidsintensief om als volwaardig bedrijf beschouwd te worden.

Locatieomschrijving - plaatsbezoek

Het terrein van Biesbochtstraat 36 omvat 3 gebouwen: een paardenstalling en twee oude open loodsen links en rechts van de paardenstalling. Naast de 3 gebouwen is er ook een buitenpiste en zijn er een aantal paddocks ingericht die nu aangevuld zijn met een aantal hoogstamfruitbomen.

Er is geen grote loods voor de stalling van de landbouwvoertuigen voor het loonwerk aanwezig. Dit materiaal is tegenwoordig beperkt in aantal (vnl 2 tractoren met respectievelijk een kipper en een spuittoestel) en is het hele seizoen aan het werk en staat buiten het seizoen op het erf.

Ondanks dat er tussen beide eigendommen een straat en een gemeentegrens loopt, kan er in praktijk vanuit de woning (Heikantstraat 70) perfect toezicht en exploitatie van het bedrijf gebeuren.

(...)

De woning wordt door de aanvrager aangevraagd als bedrijfswoning ifv toezicht en exploitatie van de bedrijfszetel aan de overkant van de straat. Een nieuwe exploitantenwoning wordt enkel aanvaard bij een volwaardig (landbouw)bedrijf. Het bedrijf met loonwerk en paardenhouderij kan aanzien worden als een volwaardige combinatie van een agrarische en een landbouwaanverwante activiteit. Het gaat ook om de verbouwing van een bescheiden bestaande woning van voor de stedenbouwwet (reeds op kaarten zichtbaar rond 1850) van waaruit toezicht en exploitatie van de landbouw(aanverwante)activiteiten perfect mogelijk is. Door het gebruik van deze bestaande woning als bedrijfswoning wordt vermeden dat er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt bij de stallingen. De werken veroorzaken geen schade aan landbouwstructuren en storen de agrarische dynamiek niet waardoor de dienst Landbouw en Platteland een gunstig advies geeft in dit dossier.

...

In haar verslag van 9 september 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 september 2016 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is gelegen in het noordoosten van de deelgemeente Overmere, aan de grens met Zele. Ze is gelegen langs de Heikantstraat, een landelijke straat met verspreide bebouwing van vrijstaande woningen en landbouwbedrijven.

Het betreffend perceel is bebouwd met een alleenstaande woning, enkele stallingen en een caravan/chalet. De woning staat links op het perceel ingeplant, op $\pm 1,00\text{m}$ van de zijdelingse perceelgrens. Rechts op het perceel bevinden zich enkele stallingen en in het midden bevindt zich de caravan.

Links van het perceel bevindt zich eveneens een woning die ingeplant staat tot op de scheiding met onderhavig perceel. Rechts van het perceel bevinden zich weilanden.

De aanvraag beoogt het regulariseren van de woning. De bestaande woning werd verbouwd zonder stedenbouwkundige vergunning. De uitgevoerde werken omvatten het isoleren van de buitenmuren en het plaatsen van een nieuwe gevelsteen rondom de woning, het verhogen van de kroonlijsthoogte met $\pm 0,50\text{m}$ en het vernieuwen van het dak. Op het gelijkvloers aan de achterzijde werd een slaapkamer aangebouwd. Door dit gegeven werd het oorspronkelijk volume van 351m^3 verhoogd naar 485m^3 . De totale diepte op het gelijkvloers werd hierdoor op $\pm 16,00\text{m}$ gebracht. Een aanbouw rechts vooraan werd gesloopt.

(...)

De juridische aspecten

De aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een woning. In het advies van 17 mei 2013 van de dienst Landbouw & Platteland wordt gesteld dat het loonwerk dat appellant uitvoert, kan beschouwd worden als een landbouwaanverwante activiteit.

Naar aanleiding van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd opnieuw advies gevraagd aan de interne dienst Landbouw & Platteland. Op 5 september 2016 werd volgend advies verstrekt:

(...)

Uit het advies van de dienst Landbouw & Platteland blijkt dat het bedrijf van appellant te beschouwen is als een volwaardige combinatie van een agrarische en landbouwaanverwante activiteit. Een exploitantenwoning kan derhalve worden aanvaard. Evenwel dient een bedrijfswoning te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden. Zo dient de bedrijfswoning onder meer een geïntegreerd deel uit te maken van het bedrijf en mag ze niet afsplitsbaar zijn van het bedrijf.

De te regulariseren woning bevindt zich niet op de bebouwde bedrijfskavel, maar aan de overkant van de straat, op een afzonderlijk kadastraal perceel (én binnen een andere gemeente dan het eigenlijke bedrijf). Bezwaarlijk kan geproken worden over een voldoende geïntegreerde inplanting. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

De woning is zonder meer afsplitsbaar van de bedrijfsgebouwen en voldoet derhalve niet aan de terzake gestelde randvoorwaarden. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.6 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat elke administratieve beslissing gebaseerd is op rechtens aanvaardbare motieven, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

De vergunningverlenende overheid moet in de eerste plaats onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming en moet pas na de vaststelling hiervan de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken.

In casu moet de verwerende partij dus eerst onderzoeken of de aanvraag toelaatbaar is in agrarisch gebied. Na het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 14 juni 2016 én gelet op bijkomende inlichtingen ingewonnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, i.c. bij de dienst Landbouw & Platteland en inzonderheid diens verslag dd. 5 september 2016, heeft de Deputatie aangenomen dat het bedrijf van verzoeker te beschouwen is als een volwaardige combinatie van een agrarische en landbouwaanverwante activiteit. Zij vermeldt uitdrukkelijk dat een exploitantenwoning kan worden aanvaard.

De Deputatie vervolgt evenwel dat een bedrijfswoning dient te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden; zo dient volgens de Deputatie de bedrijfswoning een geïntegreerd deel uit te maken van het bedrijf en mag ze niet afsplitsbaar zijn van het bedrijf. De Deputatie vervolgt dat aangezien de woning zich niet op de bebouwde bedrijfskavel bevindt maar aan de overkant van de straat, op een afzonderlijk kadastraal perceel er bezwaarlijk kan gesproken worden over een voldoende geïntegreerde inplanting. Aangezien de woning de facto “afplitsbaar” is van de bedrijfsgebouwen zou zij niet voldoen aan de terzake gestelde randvoorwaarden.

Verzoeker bestrijdt de hierboven staande motivering.

Ten eerste is er in casu – in tegenstelling tot hetgeen de Deputatie voorhoudt - geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bedrijfswoning.

(a) Overwegende dat artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt:

(...)

Artikel 11.4.1 bevat derhalve geen bepaling betreffende inplantingsplaats van de bedrijfswoning van de exploitanten ten opzichte van de bedrijfsgebouwen.

De beoordeling van de inplantingsplaats behoort tot de soevereine bevoegdheid van de administratieve overheid (...).

(b) De zogenaamde randvoorwaarde dat de woning fysisch geïntegreerd dient te zijn in het bedrijf of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf, is niet opgenomen in de Codex; zeker niet in artikel 4.3.6 V.C.R.O. (...)

De Codex spreekt letterlijk over “een bedrijfswoning bij een bedrijf”, niet over op een bedrijf en evenmin over in een bedrijf ...

(c) De Deputatie zal zich dan kennelijk hebben gesteund op de Omzendbrief dd. 8 juli 1997. "Omsendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omsendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002".

Voor het concept "geïntegreerd deel van het gebouwencomplex" steunt de Deputatie zich dus niet op de Codex maar op een algemene interpretatie gesteund op een omsendbrief die meerdere tientallen jaar oud is. Een Omsendbrief moet niet absoluut onverkort worden toegepast, het is hoogstens een niet bindende richtlijn, die moet worden gelezen in functie van de sinds hun ontstaan gewijzigde regelgeving en/of structuren.

Verzoeker stelt vast dat hetgeen de Deputatie verkeerdelijk aanziet als een legaliteits-belemmering de facto niet spoort met het advies dat gegeven is door de Dienst landbouw- en Platteland dd. 6 september 2016 (infra).

Ten tweede

De bestaansreden van een bedrijfswoning ligt in het feit dat het de exploitanten toelaat in de onmiddellijke omgeving van het landbouwbedrijf te wonen. De landbouwactiviteit vereist een quasi ononderbroken aanwezigheid van de exploitant. Deze zienswijze wordt bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State (...)

In concreto geldt het volgende :

- verzoeker is de enige exploitant van het landbouwbedrijf, de vennootschap BVBA Landbouw- en grondwerken Van Royen Theo »,
- verzoeker heeft slechts één woning : Heikantstraat 70 te Overmere (Berlare),
- ook het perceel van de woning Heikantstraat 70 te Overmere (Berlare) is er een bedrijfskavel; er zijn benevens de woning ook bedrijfsgebouwen – drie stallingen aanwezig;
- op het perceel aan de overzijde van de Heikantstraat, m.n. D174c, D174d e.a. op grondgebied van de Gemeente Zele is er één grote schuur en verschillende kleinere schuilhokken ;
- de afstand tussen de voordeur van de woning Heikantstraat 70 te Berlare en de grote schuur aan de overzijde van de straat betreft (de straatbreedte inbegrepen) nauwelijks dertig meter (stuk 10).

Ten derde en op het voorgaande argument verdergaande, de woning Heikantstraat 70 is altijd de enige bedrijfswoning voor de daar gevestigde landbouwexploitatie geweest.

Voorafgaand aan de aankoop door verzoeker was er op dezelfde plaats een landbouwbedrijf gevestigd, waarbij de exploitanten woonden in de bedrijfswoning Heikantstraat 70 en de uitbating aan de overzijde van de straat was.

De woning was voorafgaand aan de verbouwing waarvan de regularisatie wordt gevraagd "als vergund beschouwd"; de woning was effectief bewoond door de landbouwer-exploitant sedert 30 december 1952 (stuk 6a).

Uit de twee navolgende milieuvergunningen dewelke werden verleend:

- door respectievelijk de gemeente Berlare aan de heer Jan Ryckaert dd. 19 september 1995, betreffende het adres Heikantstraat 70 te Berlare, vergunning voor het winnen van grondwater op het kadastraal perceel Berlare, 3de afdeling, sectie A, 267A,

voor zowel landbouw als huishoudelijk gebruik, impliceert de erkenning dat het perceel waar de bedrijfswoning staat ook effectief een bedrijfskavel is (stuk 8),

- door de Gemeente Zele aan de heer Jan Ryckaert dd. 29 april 1991, voor een veebedrijf met stallen voor 21 grote zoogdieren, 17 varkens en 115 kleine zoogdieren en de opslag voor dierlijk mest met een totale capaciteit van 111 m³ voor de kadastrale percelen Zele, Kromme Heistraat S D/174 c en d (stuk 9). Dat zowel uit de vergunning als uit de aangehechte en goedgekeurde schets blijkt dat de woning Heikantstraat 70 te Overmere (Berlare) in 1991 aanzien werd als bedrijfswoning; dat de kavel waar de woning op staat eveneens een bedrijfskavel is met de stallingen (rechts vooraan : 7 dierplaatsen, rechts achteraan : berging en achter de woning een loods) dewelke er nog altijd staan.

Deze twee (oude) vergunningen zijn het bewijs dat beide bedrijfskavels, ondanks het gegeven dat de straat er door loopt, de facto absoluut één functioneel bedrijfsgeheel vormen.

Dat er altijd een vergunde landbouwexploitatie is geweest langs de beide zijden van de straat, dat de situatie sedert minstens 60 jaar dezelfde is; dat het onbegrijpelijk is dat hetgeen ten aanzien van de rechtsvoorganger van verzoeker als bedrijfswoning werd erkend, dit thans niet meer zou zijn, temeer de erkende volwaardige agrarische en landbouwaanverwante activiteit van verzoeker.

Ten vierde erkent de interne dienst Landbouw & Platteland in haar advies dd. 5 september 2016 {letterlijke overname – pagina 8 verslag PSA} {eigen onderlijning} dat de “splitsing” de exploitatie niet bemoeilijkt.

(...)

Dat het intern advies dat duidelijk GUNSTIG is, de voldoende geïntegreerde inplanting van de bedrijfswoning ten opzichte van de stallingen (op beide bedrijfskavels) impliceert.

Dat waar de Deputatie een andersluidend standpunt heeft dan het haar door de Dienst Landbouw en Platteland aangereikte advies, de motiveringsplicht des te zorgvuldiger en preciezer dient te zijn.

Ten vijfde is de actuele inplanting van de bedrijfswoning – op dezelfde plaats als waar minstens sedert 1850 {volgens vermelding in het advies van de interne Dienst Landbouw en Platteland} de bescheiden bedrijfswoning staat, conform aan de inrichtingsprincipes van zuinig ruimtegebruik.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn in agrarisch gebied bepalend en de open ruimte moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden. Zoals terecht verwoord in het meest recente advies van de interne Dienst Landbouw en Platteland wordt er in casu vermeden dat er een nieuwe bedrijfswoning zou gebouwd worden bij de stallingen.

De bestaande bedrijfswoning veroorzaakt geen schade aan de landbouwstructuren en stoort de agrarische dynamiek niet {cfr. advies dd. 05/09/2016 van de interne Dienst Landbouw en Platteland}.

Ten zesde wenst Theo Van Royen er uitdrukkelijk op te wijzen dat de bedrijfswoning Heikantstraat 70 te Berlare (Overmere) absoluut een bijzonder bescheiden woning is. Dat de woning van verzoeker na verbouwing slechts een bruto-volume heeft van 485,20 m³. Dat de vergunningsaanvraag kadert in artikel 4.3.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke

Ordering. De uitbreiding is uiterst beperkt gebleven en het nieuw volume bedraagt nog steeds minder dan de helft van het decretaal toegelaten maximaal volume.

Dat de bedrijfswoning, in weerwil van de aanname, een gelijke bouwtypologie heeft dan de oorspronkelijke woning; immers:

- *de woning staat op identiek dezelfde plaats (gelet op het behoud van de buitenmuren),*
- *de voorgevel en zijgevel hebben nagenoeg dezelfde indeling, ramen en deuren op gelijke plaatsen,*
- *de woning is zéker niet storend,*
- *de woning heeft een open karakter,*
- *de woning is uitgevoerd in harmoniërende niet-opzichtige materialen, dezelfde als deze gebruikt aan de oorspronkelijke woning,*
- *de woning sluit volledig aan bij de aanpalende woningen.*

Verzoeker beklemtoont dat hij te goeder trouw is.

Dat de aanvraag bovendien geen negatieve invloed heeft op de goede ruimtelijke ordening, hetgeen niet wordt betwist en door het advies van de interne Dienst Landbouw en Platteland wordt bevestigd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In het tweede middel brengt verzoekende partij zes punten aan waaruit zou moeten blijken dat de deputatie ten onrechte van oordeel is dat de vergunning niet kan verleend worden.

Vooreerst kan opgemerkt worden dat de kwalitatieve beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de wettelijke voorschriften en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening een uitsluitend inhoudelijke beoordeling is die tot de exclusieve bevoegdheid van de deputatie behoort.

Enkel in het geval van een kennelijke onredelijkheid kan deze inhoudelijke beoordeling als onwettig worden aanzien.

De beoordeling in de bestreden beslissing wordt gedeeld door het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. In navolging van vaste rechtspraak van uw Raad is dan ook duidelijk dat de beoordeling kennelijk redelijk is.

Uw Raad zal bovendien willen vaststellen dat, wat de andere in het middel opgeworpen geschonden geachte regelgeving betreft, verzoekende partij in de aanhef van diens argumentatie wel deze rechtsregels vermeldt, maar nergens in het middel concreet aangeeft op welke wijze de bestreden beslissing deze regels schendt.

Om deze reden alleen al moet het middel als ongegrond worden afgewezen.

Enkel voor de duidelijkheid wordt hieronder kort geantwoord op de punten van verzoekende partij.

Punt 1. Er is geen sprake van een legaliteitsbelemmering.

Dit is evident wel zo. Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat bedrijfswoningen een 'integrerend deel' van een leefbaar bedrijf moeten zijn.

De deputatie stelt in casu vast dat dit niet zo is, zodat artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit is geschonden, en er een legaliteitsbelemmering voorhanden is.

Deze beoordeling is een louter opportuniteitsoordeel dat tot de uitsluitende bevoegdheid van de deputatie behoort. Wat als een geïntegreerde bedrijfswoning begrepen wordt, wordt uitsluitend door de deputatie, in redelijkheid (en hier in navolging van een duidelijke omzendbrief) beslist.

Verzoekende partij voert hiermee sowieso enkel een semantische discussie. Of dit oordeel nu als een wettigheids- of opportuniteitsoordeel wordt aanzien verandert niets aan de inhoud en de geldigheid van het oordeel.

Punt 2. Verzoekende partij somt zaken op waaruit zou moeten blijken dat deze woning daadwerkelijk als bedrijfswoning wordt gebruikt.

Dit is naast de kwestie. De deputatie weigert niet omdat er twijfels bestaan of deze woning als bedrijfswoning kan dienen, zij weigert omdat een nieuwe bedrijfswoning op deze locatie niet op zijn plaats is.

Punt 3. Verzoekende partij beweert dat de woning Heikantstraat 70 steeds de bedrijfswoning voor het aan de overkant van de straat gelegen landbouwbedrijf was. De situatie zou minstens 60 jaar onveranderd zijn.

Deze stelling is absoluut onwaar.

Op zeer eenvoudige wijze kan worden vastgesteld dat van de oorspronkelijke bedrijfswoning niets meer overblijft.

Een blik op google streetview leert dat in 2009 de oorspronkelijke woning niet meer bestond en dat een volledig nieuwe woning zonder vergunning werd opgetrokken.

[...]

De aanvraag houdt aldus een aanvraag tot regularisatie van een nieuwbouw, minstens een volledige herbouw in. Zodoende moet de vergunningverlenende overheid er van uitgaan dat een volledig nieuwe woning wordt aangevraagd, en kan zij, zoals in casu, van oordeel zijn dat een nieuwe bedrijfswoning aan de overkant van de straat helemaal niet 'geïntegreerd' is in het bedrijf, en eenvoudig afsplitsbaar is, zodat zij dan ook onvergunbaar is.

Dat dergelijke bedrijfswoning een functioneel geheel vormt met het landbouwbedrijf is irrelevant. Een kantoorgebouw van een multinational in Brussel is eveneens functioneel verbonden met de productiegebouwen op een ander continent. Enkel de fysieke, ruimtelijke integratie in het bedrijf is van tel.

Punt 4. Verzoekende partij wijst op het gunstig advies van de dienst Landbouw en Platteland.

Inderdaad is deze dienst van oordeel dat de bedrijfswoning aan de overzijde van de straat functioneel kan dienen voor toezicht op het landbouwbedrijf. Eveneens is zij van oordeel

dat “Door het gebruik van deze bestaande woning als bedrijfswoning wordt vermeden dat er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt bij de stallingen”.

Beide zaken doen opnieuw geen afbreuk aan de beslissing van de deputatie.

Er wordt niet betwist dat de woning zoals aangevraagd zou kunnen dienen als bedrijfswoning.

Wel wordt geoordeeld dat de locatie van de bedrijfswoning niet voor een met de bedrijfsgebouwen geïntegreerd geheel zorgt, wat wel wettelijk vereist is. Zodoende kan deze woning op zeer eenvoudige wijze van het landbouwbedrijf worden afgesplitst waarna een nieuwe bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen kan worden aangevraagd.

De opmerking van de dienst Landbouw en Platteland dat door gebruik van de bestaande woning geen nieuwe nodig is, is vanzelfsprekend foutief en niet dienend, nu duidelijk is dat de aanvraag net de regularisatie van een nieuwbouw betreft.

Punt 5. Verzoekende partij meent dat de inplanting van de bedrijfswoning getuigt van zuinig ruimtegebruik.

Zoals bij het vorig punt vermeld werd, geldt dit enkel in het geval de oorspronkelijke bedrijfswoning nog zou bestaan.

Een werkelijk zuinig en verantwoord ruimtegebruik zou inhouden dat een tijdige aanvraag werd ingediend voor de sloop van de bestaande woning en herbouw van de bedrijfswoning aan het landbouwbedrijf zelf.

Punt 6. Verzoekende partij wijst er op dat de bedrijfswoning bescheiden is.

Dergelijke inhoudelijke opmerking is totaal irrelevant, nu er een legaliteitsbelemmering de vergunning in de weg staat.

...

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

De Deputatie stelt dat de kwalitatieve beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de wettelijke voorschriften en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening een uitsluitend inhoudelijke boordeling is die tot haar exclusieve bevoegdheid behoort. Zij vervolgt dat enkel in geval van kennelijke onredelijkheid deze inhoudelijke boordeling als onwettig kan worden aanzien.

De Deputatie argumenteert dat haar beoordeling kennelijk redelijk is aangezien de beoordeling in de bestreden beslissing wordt gedeeld door het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Dit laatste is niet geheel juist; naar kennis van verzoeker heeft het college van burgemeester en schepenen zich op geen enkel ogenblik uitgesproken over de vraag of de bedrijfswoning die op een deel van de bedrijfskavel staat mét een ander deel van de bedrijfskavel aan de overzijde van straat al dan niet als geïntegreerde bedrijfswoning moet begrepen worden. Dit item is nooit aan het CBS Berlare voorgelegd; het CBS Berlare steunde haar initiële weigering tot vergunning op zonevreemdheid

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft énkél en voor het eerst in zijn advies dd. 9 september 2016 aangehaald dat naar haar mening de bedrijfswoning zich niet bevindt op de bebouwde bedrijfskavel én was dienovereenkomstig van oordeel dat er geen voldoende geïntegreerde inplanting is. MAAR deze visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt wél formeel tegengesproken door de twee adviezen van de interne dienst Landbouw & Platteland, m.n. deze van 17 mei 2013 en deze van 5 september 2016.

Dat er in casu dus absoluut sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

Verzoeker neemt er akte van dat de Deputatie aanvaardt dat de te regulariseren woning werkelijk als bedrijfswoning wordt gebruikt.

Onder punt 3 (...) van de antwoordnota komt de Deputatie met het argument dat de te regulariseren woning Heikantstraat 70 niet dezelfde zou zijn als de – door verzoeker bewezen sedert meer dan 60 jaar bewezen oorspronkelijke bedrijfswoning – omdat het volgens de Deputatie om een volledig nieuwe woning zou gaan.

Dit is feitelijk onwaar. De woning die er nu staat betreft de bestaande woning die ingrijpend werd verbouwd; deze verbouwingen omvatten – zie de toelichtingnota bij de plannen – o.a. het volgende :

- *een nieuwe gevelsteen met isolatie volledig rondom (open bebouwing)*
- *de gevelhoogte werd verhoogd met ongeveer 0,5 meter*
- *het dak werd volledig vernieuwd.*

Dit is exact wat te zien is op de “google-foto” beweerdelijk genomen in 2009; niets meer en niets anders; op deze foto is helemaal niet te zien dat het om een compleet nieuw gebouw gaat.

Mocht het een volledig nieuwe woning gaan, dan zou deze uiteraard zijn ingepland op een andere plaats op het perceel; zouden ramen en deuren op andere plaatsen zitten en zouden ook alle vloeren, oude binnenmuren en fundamenteën veranderd zijn geworden, zou de woning naar de zon zijn georiënteerd, hetgeen helemaal niet zo is De uitgevoerde verbouwingswerken zijn deze vermeld op de nota van de architect én de bouwplannen.

Het plotse argument van de Deputatie dat het in concreto om een nieuwe bedrijfswoning zou gaan is kennelijk onredelijk, temeer:

- *Het College van burgemeester en schepenen zich nooit op de stelling hebben gezet dat het om een nieuwe woning zonder vergunning zou gaan; dat het College van burgemeester en schepenen zich in illo tempore op het standpunt stelde dat de aanvraag geen aanspraak kon maken op de basisrechten van zonevrije woningen omdat zij de bestaande woning als verkrot aanzag.*
- *Dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in diens verslag dd. 25 april 2013 expliciet erkende dat verzoeker in zijn beroepschrift aan de hand van bijlagen had aangetoond dat de huidig bestaande woning niet verkrot is, dat ze sinds 1952 permanent bewoond is. Dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zich enkel steunde op de premisse dat de huidig bestaande woning geen ‘hoofdzakelijk vergunde woning’ betrof omdat de uitgevoerde uitbreiding (het bijbouwen van een slaapkamer beneden) té groot was. Hetgeen (a) iets anders is dan de stelling dat het geen*

verbouwde woning (maar een volledig nieuwe woning) zou betreffen, (b) in wezen irrelevant is aangezien de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn enkel aan de orde is in het kader van beoordeling van zonevreemde vergunningsaanvragen in de zin van artikel 4.4.10 § 1 V.C.R.O..

- *Had het om een volledig nieuwe woning gegaan dan had verzoeker zeker ook niet het akkoord gekregen van de aanpalende eigenaars Eric Baert en Monique Van der Steen.*

Verzoeker voegt in deze wederantwoordnota chronologisch opeenvolgende foto's die aantonen dat de woning Heikantstraat 70 er op deze plaats op dezelfde stoel en configuratie altijd heeft gestaan {bron: Geopunt Vlaanderen - Reis door de tijd} en steeds de enige bedrijfswoning was voor de landbouwexploitatie.

[...]

Dat er volgende zaken pertinent zijn (...):

- *dat het landbouwbedrijf oorspronkelijk werd opgestart Heikantstraat 70 te Berlare; dat het gaandeweg werd uitgebreid met grotere schuren aan de zijde Zele (overzijde van de straat); maar dat er aan de zijde Heikantstraat 70 altijd schuren én ook effectief landbouwactiviteit zijn geweest; dat de vorige eigenaar Joannes Franciscus RYCKAERT in de stallen op de kavel van de woning zeven runderen had én een loods voor zijn machines. Dat aan de overzijde van de straat de grote schuur diende als schaapstal voor 115 dieren, 14 plaatsen voor runderen en 17 zeugen, alsook een losstaande hooischuur.*

Dit blijkt onweerlegbaar uit de door verzoeker aan het dossier gevoegde stukken 8 en 9.

Dat bij de beoordeling van het concept geïntegreerd geheel niet mag vergeten worden dat er op de kavel van de bedrijfswoning – ook nu nog – stallingen staan die effectief deel uitmaken van de exploitatie.

Dat het een bedrijf betreft met gesplitste bedrijfskavel.

- *dat het hoegenaamd niet om een nieuwe bedrijfswoning gaat, ook niet om een tweede bedrijfswoning; wél om de enige bestaande bedrijfswoning op een organisch gegroeid bedrijf.*

Verzoeker verklaart te volharden in alle in het verzoekschrift opgenomen argumenten.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Na te hebben opgemerkt dat “de kwalitatieve beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de wettelijke voorschriften en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening” tot haar “exclusieve bevoegdheid” behoort, en dat enkel een kennelijke onredelijkheid tot de onwettigheid van die beoordeling leidt, stelt de verwerende partij dat, “wat de andere in het middel opgeworpen geschonden geachte regelgeving betreft”, het middel nergens concreet aangeeft op welke wijze de bestreden beslissing “deze regels” schendt. Alleen al om die reden moet volgens de verwerende partij het middel als “ongegrond” worden afgewezen.

Een exceptie moet ondubbelzinnig en duidelijk worden geformuleerd. Voor een “exceptie” die het middel een gebrek aan duidelijkheid verwijt, geldt evident niets anders. De voorafgaande bedenkingen van de verwerende partij worden niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd.

Uit de onderstaande beoordeling van het middel mag alleszins blijken dat de verzoekende partij in het middel ontvankelijke en voor verweer vatbare wettigheidskritiek geformuleerd heeft.

2.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de 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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Uit de aangehaalde bepaling blijkt dat in agrarisch gebied woningbouw niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant of een tijdelijke verblijfgelegenheid betreft. Bovendien kan een woning of tijdelijke verblijfseenheid maar worden toegelaten als die hoort bij een leefbaar bedrijf, dat wil zeggen een volwaardig agrarisch bedrijf. Het is de opdracht van het vergunningverlenend bestuur om na te gaan of de woning wel degelijk een landbouwbestemming heeft en de aanvraag geen louter residentiële bewoning of een ander met de landbouw geen verband houdend gebruik beoogt.

Zoals toegelicht wordt in de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, is de *ratio legis* van de toelaatbaarheid van een exploitatiewoning “dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen”.

3.

De planologische toelaatbaarheid van de bedrijfsexploitatie van de vennootschap van de verzoekende partij in agrarisch gebied wordt niet betwist. In de bestreden beslissing blijkt de verwerende partij zich aan te sluiten bij de conclusie van het advies van de dienst Landbouw & Platteland “dat het bedrijf (...) te beschouwen is als een volwaardige combinatie van een agrarische en een landbouwaanverwante activiteit”, zodat een exploitantenwoning aanvaard kan worden.

De aanvraag tot regularisatie van de verbouwing wordt niet vergund omdat de betrokken woning niet voldoet aan de voorwaarde dat de bedrijfswoning een geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf. De verwerende partij motiveert dat de woning “zich niet op de bebouwde bedrijfskavel (bevindt), maar aan de overkant van de straat, op een afzonderlijk kadastraal perceel (én binnen een andere gemeente dan het eigenlijke bedrijf)”. De voorwaarde van een voldoende geïntegreerde inplanting houdt volgens de verwerende partij in dat “de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf”, daar waar de betrokken woning zonder meer van de bedrijfsgebouwen afgesplitst kan worden. De verwerende partij besluit daaruit tot een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

4.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit houdt geen bepaling in betreffende de inplanting van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen.

De voorwaarde dat de woning fysisch in het bedrijf geïntegreerd is of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf, steunt, zonder dat het met zoveel woorden in de bestreden beslissing vermeld wordt, op de voormelde omzendbrief van 8 juli 1997.

De omzendbrief bevat richtsnoeren aan de vergunningverlenende besturen over de interpretatie en toepassing van de wetten en verordeningen. Dergelijke richtlijnen bevorderen het stroomlijnen van de bestuurlijke besluitvorming en dienen de rechtszekerheid, aangezien zij een zicht geven op de wijze waarop het bestuur zijn discretionaire bevoegdheid zal uitoefenen. Zij kunnen dan weer niets aan de verordenende voorschriften toevoegen, mogen niet als een dwingend voorschrift worden gehanteerd en ontslaan het bestuur niet van de verplichting om oog te hebben voor de concrete gegevens van het dossier.

De beoordeling van de inplantingsplaats van de bedrijfswoning behoort tot de discretionaire appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht komt het de Raad niet toe om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet moet de verwerende partij afdoevende, dat wil zeggen op draagkrachtige wijze, de motieven te kennen geven die haar tot de bestreden beslissing gebracht hebben, zonder dat zij verplicht is om alle aangevoerde argumenten of andersluidende adviezen punt voor punt te weerleggen. Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgegeven motieven rekening worden gehouden.

Om ervan te overtuigen dat de woning als een exploitantenwoning aangezien moet worden, heeft de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift geargumenteed dat haar bedrijfsexploitatie over de gronden aan de Heikantstraat 70 te Berlare en, aan de overzijde, de Biesbochtstraat +36 te Zele verdeeld is, dat de stallingen op het perceel aan de Heikantstraat 70 voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen zijn en dat het om een bedrijfsgeheel gaat.

In zijn advies van 5 september 2016 heeft de provinciale dienst Landbouw & Platteland de aanvraag gunstig beoordeeld omdat de volwaardigheid van het bedrijf aangetoond is en de woning, ondanks de tussenliggende straat en gemeentegrens, “perfect toezicht en exploitatie van het bedrijf” toelaat.

De verwerende partij biedt geen verantwoording voor haar andersluidende beoordeling. De korte afstand die volgens voornoemd advies “perfect toezicht en exploitatie” van het bedrijf toelaat, wat de *ratio legis* van de exploitantenwoning uitmaakt, en de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen op het perceel aan de Heikantstraat 70 zelf zijn ter zake dienende, door de bestreden beslissing buiten beschouwing gelaten criteria voor de beoordeling van de inplantingsplaats.

De argumentatie van de verwerende partij in de antwoordnota dat de aanvraag strekt tot de regularisatie van een nieuwbouw, minstens een volledige herbouw, en dat zij er dus vanuit moet gaan dat er een volledig nieuwe woning aangevraagd wordt, wordt als *post factum* verantwoording niet in aanmerking genomen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt voor het “regulariseren van een bestaande verbouwde woning” op het perceel gelegen te Berlare, Heikantstraat 70, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0267 F.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 januari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF