

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0683
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0478/A/0463

Verzoekende partij	de bvba D'HAEYE CLEANING vertegenwoordigd door advocaat Bruno VANCAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Kapellendries 8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem van 17 november 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de bestemmingswijziging van loods naar tijdelijke noodwoning voor vijf jaar op een perceel gelegen te Knobbelstraat 24, 8580 Avelgem, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1648S, 1648V, 1648W.

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 een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

Advocaat Bruno VANCAUWENBERGH voert het woord voor de verzoekende 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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 16 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van bestemmingswijziging loods naar tijdelijke noodwoning/vergunningsaanvraag voor 5 jaar” op de percelen gelegen te Knobbelstraat 24, 8580 Avelgem.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober 2014 tot en met 5 november 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 5 november 2014 ongunstig:

“ ...

De aanvraag is gelegen langs in agrarisch gebied, langs een goed uitgeruste weg. De aanvrager baat ter plaatse een bedrijf uit dat enerzijds een gedeelte loonwerk omvat en anderzijds ontstoppingswerken uitvoert. Het loonwerkgedeelte kan worden beschouwd als een para-agrarische activiteit.

De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van een loods naar noodwoning voor de huisvesting van de dochter en de schoonzoon van de aanvrager die mee in het bedrijf zijn gestapt.

Bedrijfswoningen kunnen enkel worden aanvaard voor volwaardige landbouwbedrijven. Op de bedrijfssite is reeds een bedrijfswoning aanwezig, een bijkomende woning i.k.v. de para-agrarische activiteit van de aanvrager op deze site kan bijgevolg niet aanvaard worden.

...”

De brandweer van de gemeente Avelgem adviseert op 12 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij de bespreking van de adviezen werd reeds opgemerkt dat het bedrijf ook een aantal activiteiten ontplooit die geen verband houden met de landbouw (= niet para-agrarisch), het vermoeden bij de eerste regularisatieaanvraag, dat de verdieping zou gebruikt worden als woongelegenheid, wordt bevestigd.

Er is reeds een bedrijfswoning aanwezig op de site. In de nota wordt gesteld dat de noodwoning een tijdelijke oplossing is in afwachting van het indienen van een aanvraag voor een volwaardige tweede bedrijfswoning met bijhorende stal/loods.

Er wordt op geen enkele manier aangetoond dat een tweede bedrijfswoning, ook al is het een tijdelijke woning, absoluut noodzakelijk is en dat het bedrijf voldoende inkomsten genereert uit de agrarische en para-agrarische activiteiten (de niet para-agrarische activiteiten niet meegerekend) om twee gezinnen te onderhouden. Het is hoogst twijfelachtig dat hiervoor ooit een vergunning zal kunnen worden verkregen.

Om deze redenen is de aanvraag niet inpasbaar in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Hoewel het departement Landbouw en Visserij geen uitspraak doet over de tweewaardigheid van het bedrijf merkt ADLO terecht op dat op de bedrijfssite een bedrijfswoning aanwezig is. Op basis van de bijgevoegde documenten (facturen boekjaar 2013) is er geen sprake van een volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf, de landbouwactiviteit (zijnde loonwerk) is immers te beperkt om een bijkomende bedrijfszetel te verantwoorden, het bedrijf voert ook ontstoppingswerken uit en dit kan niet beschouwd worden als een agrarische of para-agrarische activiteit.

Bovendien is het bijzonder vreemd dat in het eerste regularisatie dossier geen sprake was van een bedrijfswoning maar van een bureau- en archiefruimte.

Bijkomend dient opgemerkt waarom er sprake is van een tijdelijke noodwoning voor een periode van 5 jaar? Waarom kunnen de dochter en schoonzoon in afwachting van de generatiewissel niet op een andere locatie wonen en pas op het moment dat het bedrijf wordt overgenomen zich huisvesten in de bedrijfswoning?

Bovendien kan volgens artikel 4.3.6.VCRO de bestaande bedrijfswoning uitbreiden tot 1000m³ en in bepaalde gevallen tot 1250m³ om tegemoet te komen aan de nood tot extra ruimte.

Een bijkomende woning i.k.v. de para-agrarische activiteit van de aanvrager op deze site kan bijgevolg niet aanvaard worden.

...”

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 februari 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag ligt ten noorden van Avelgem. De Knobbelstraat is een landelijke straat met bochtig tracé die hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande bebouwing. Op de desbetreffende site van ca. 2ha staat een bedrijfswoning en enkele loodsen. Het bedrijf d'Haeye Cleaning is er gevestigd (<http://dhaeye-cleaning.be/nl/ms/ms/contact-avelgem-8580/ms-116919-p-3/>) en voert loon- en ontstoppingswerken uit. Volgens de website (<http://dhaeye-cleaning.be>) is het bedrijf gespecialiseerd in het ontstoppen van afvoerleidingen, ruimsingswerken, mazouttanks reinigen, het reinigen van zwembaden, opritten en parkings. In de exploitatie zijn 7 mensen werkzaam.

Het ontwerp voorziet het regulariseren van een bestemmingswijziging van loods naar tijdelijke noodwoning voor 5 jaar. De wasplaats voor landbouwmachines werd anders uitgevoerd dan vergund in 2007 en 2011. Oorspronkelijk werd het brede deel vooraan vergund op 15m breed en 17m diep, het smalle deel achteraan op 10m breed en 8m diep. De uitbreiding rechts vooraan was 6m breed en 12m diep. De vergunde oppervlakte bedroeg 407m².

Het gebouw werd anders uitgevoerd. Het brede deel bedraagt 16,3m op 13,7m, het smalle deel achteraan 11,7m op 12,3m en de uitbreiding vooraan 6,3m op 12m. de gerealiseerde oppervlakte bedraagt ca. 443m². De nokhoogte is gewijzigd van 9,05m naar 9,49m.

In de voorgevel wordt een bijkomende deuropening en een poort (t.h. van de garage) voorzien en in de achtergevel werd een poort- deuropening gewijzigd alsook op de verdieping is een raam aanwezig.

Onder het dak wordt een bijkomende verdieping voorzien en deze doet dienst als noodwoning. Het bestaat uit een keuken/leefruimte, een slaap- en badkamer, een wc en buitenterras.

De oorspronkelijk voorziene materialen blijven behouden, zijnde rode baksteen voor de voorgevel, geelbruine kei silexpanelen voor de zij- en achtergevel.

Tijdens het openbaar onderzoek werd geen bezwaar ingediend.

Relevante historiek

- 28.06.1988: bouwen van een loods + verbouwen woning;
- 26.01.1993: uitbreiden loods voor landbouwmateriaal;
- 14.07.1997: bouwen mestkelder, aardappelloods, rundveestalling en machineberging;
- 07.09.1998: regulariseren betonnen afsluitmuur en aanleggen betonverharding;
- 30.08.2004: vernieuwen dak en plaatsen gevelsteen rondom bedrijfswoning;
- 13.08.2007: afbreken stallingen, bouwen wasplaats voor landbouwmachines, bouwen aardappelloods, regularisatie mestkelder en regenwaterput;
- 19.09.2011: uitbreiden wasplaats voor landbouwmachines
- 22.07.2014: wijzigen van een loods/wasplaats voor landbouwmachines – regularisatie werd geweigerd.

Ingevolge de weigeringsbeslissing komt de aanvrager in beroep.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977) gelegen in een agrarisch gebied.

De Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling (ADLO) adviseerde de aanvraag dd. 05.11.2014 ongunstig.

Volgens ADLO baat de aanvrager een bedrijf uit dat enerzijds een gedeelte loonwerk en anderzijds ontstoppingswerken uitvoert. Het loonwerkgedeelte kan worden beschouwd als een para-agrarische activiteit.

Volgens het beroepsschrift is het bedrijf hoofdzakelijk een loonwerkbedrijf, daar 80% van de werktijd en meer dan 60% van het inkomen gegenereerd wordt uit loonwerk en slechts 39,17% is de aanvrager actief in het reinigen van septische putten en riolering. Op de hoorzitting benadrukt de aanvrager dat de verhouding tussen het loonwerk en de ontstoppingsactiviteiten 60%-40% is.

Alle facturen van het afgesloten boekjaar 2013 worden in het beroepsschrift toegevoegd, dit is een extra bijlage t.o.v. het oorspronkelijk aanvraagdossier.

Zoals in het beroepsschrift terecht wordt opgemerkt is de economische rentabiliteit geen determinerend criterium voor de leefbaarheidstoets. Ingevolge rechtspraak van de Raad van State kan het begrip “leefbaar bedrijf” niet uitgelegd worden in de zin van “economisch leefbaar bedrijf” maar dient het begrip wel vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden beoordeeld. (R.v.St., nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St. Nr. 26.400, 24 april 1986).

*Een **tweede bedrijfswoning** kan volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:*

1) beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming; Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten fulltime tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;

3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).

*In de aanvraag wordt gesteld dat de beide woningen effectief bestemd zijn voor de exploitanten van de onderneming. Zoals gezegd is het niet vereist dat beide exploitanten fulltime tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Het is wel vereist dat de exploitatie van het bedrijf een **substantieel gedeelte uitmaakt van de beroepsbezigheden** van de beide exploitanten. Het bedrijf moet eigenlijk voldoende groot zijn om twee bedrijfswoningen, en dus twee volwaardige exploitanten, te rechtvaardigen.*

Hoewel het departement Landbouw en Visserij geen uitspraak doet over de tweewaardigheid van het bedrijf merkt ADLO terecht op dat op de bedrijfssite een bedrijfswoning aanwezig is. Op basis van de bijgevoegde documenten (facturen boekjaar 2013) is er geen sprake van een volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf, de landbouwactiviteit (zijnde loonwerk) is immers te beperkt om een bijkomende bedrijfszetel te verantwoorden. Het bedrijf voert ook ontstoppingswerken uit en dit kan niet beschouwd worden als een agrarische of para-agrarische activiteit.

*Een bijkomende woning i.k.v. de para-agrarische activiteit van de aanvrager op deze site kan bijgevolg **niet aanvaard** worden.*

Het advies van de Brandweer dd. 12/10/2014 was gunstig onder voorwaarden.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en voorziet geen bijkomend

verharde oppervlakte, de loods beschikt over een hemelwaterput van 500.000 liter. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge een juridische tekortkoming is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant.

5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet het regulariseren van een bestemmingswijziging van loods naar tijdelijke noodwoning voor 5 jaar.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 04/11/1977) gelegen in een **agrarisch gebied**.

De **Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling** (ADLO) adviseerde de aanvraag dd. 05.11.2014 **ongunstig**.

Volgens ADLO baat de aanvrager een bedrijf uit dat enerzijds een gedeelte loonwerk en anderzijds onstoppingswerken uitvoert. Volgens het beroepsschrift is het bedrijf hoofdzakelijk een loonwerkbedrijf.

Zoals in het beroepsschrift terecht wordt opgemerkt is de economische rentabiliteit geen determinerend criterium voor de leefbaarheidstoets. Ingevolge rechtspraak van de Raad van State kan het begrip **“leefbaar bedrijf” niet** uitgelegd worden in de zin van **“economisch leefbaar bedrijf”** maar dient het begrip wel vanuit **stedenbouwkundig oogpunt** worden beoordeeld. (R.v.St., nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St. Nr. 26.400, 24 april 1986).

Het is wel vereist dat de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaakt van de beroepsbezigheden van de beide exploitanten. Het bedrijf moet eigenlijk voldoende groot zijn om twee bedrijfswoningen, en dus twee volwaardige exploitanten, te rechtvaardigen.

Hoewel het departement Landbouw en Visserij geen uitspraak doet over de tweewaardigheid van het bedrijf merkt ADLO terecht op dat op de bedrijfssite een bedrijfswoning aanwezig is. Op basis van de bijgevoegde documenten (facturen boekjaar 2013) is er geen sprake van een volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf, de landbouwactiviteit (zijnde loonwerk) is immers te beperkt om een bijkomende bedrijfszetel te verantwoorden. Het bedrijf voert ook onstoppingswerken uit en dit kan niet beschouwd worden als een agrarische of para-agrarische activiteit.

Een bijkomende woning i.k.v. de para-agrarische activiteit van de aanvrager op deze site kan bijgevolg niet aanvaard worden.

De vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In haar enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 11.4.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), artikel 4.7.23 § 1 VCRO, de artikelen 2 en 3 Wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (B.S. 12 september 1991 hierna Motiveringswet) en de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel en de hoorplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing steunt op manifest foute uitgangspunten en vaststellingen. Met name is zij van oordeel dat de verwerende partij gelet op de stukken die zij bij het administratief beroep heeft ingediend, niet kon stellen dat er geen sprake is van een volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf omdat de landbouwactiviteit te beperkt zou zijn.

De verzoekende partij verwijst hierbij naar de facturen van het laatste boekjaar, waaruit zou blijken dat de agrarisch en para-agrarische activiteiten een inkomen van €589.968,80 gegenereerd hebben. Deze cijfers, mede aangevoerd en beargumenteerd in haar beroepschrift, zouden in de bestreden beslissing nergens onderzocht, noch besproken zijn. Nochtans is dit volgens de verzoekende partij een essentieel gegeven van de aanvraag, gezien het weigeringsmotief van de bestreden beslissing zou gesteund zijn op het gebrek aan de tweewaardigheid van het landbouwbedrijf.

Uit de omstandigheid dat de verwerende partij het bovenvermelde bedrag aan inkomsten niet zou onderzocht hebben, leidt de verzoekende partij af dat deze niet betwist wordt, en dat de verwerende partij redelijkerwijs niet kon oordelen dat deze inkomsten niet zouden volstaan om haar bedrijf als tweewaardig te beschouwen. De verzoekende partij wijst er nog op dat in haar beroepschrift reeds werd opgeworpen dat het bedrijf slechts een jaarlijks minimaal inkomen van €51.400 zou moeten kunnen voorleggen om als tweewaardig te worden beschouwd.

1.2

In een tweede onderdeel meent de verzoekende partij dat het weigeringsmotief in de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig is, gezien zij strijdig blijkt met de rechtspraak van de Raad waarbij gesteld wordt dat het begrip 'leefbaar bedrijf' geen economische betekenis heeft. Tevens verwijst zij naar rechtspraak van de Raad van State in dezelfde zin.

Gezien de bestreden beslissing de vergunning voor de regularisatie van een tijdelijke noodwoning louter weigert omdat het betrokken bedrijf onvoldoende inkomsten zou genereren, meent de verzoekende partij bovendien dat hierdoor een bijkomende voorwaarde aan artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit wordt toegevoegd. Immers zou in dit artikel nergens worden

bepaald hoeveel het inkomen van een bedrijf moet bedragen om een tweede bedrijfswoning te kunnen oprichten.

Verder wijst de verzoekende partij erop dat de bestreden beslissing geen enkel motief inzake de goede ruimtelijke ordening aanvoert om de weigering van de vergunning te verantwoorden. Zij meent dat dergelijk motief ook niet voorhanden is gezien enkel een functiewijziging wordt beoogd van een deel van een bestaande loods.

1.3

In een derde en laatste onderdeel meent de verzoekende partij dat de hoorplicht werd uitgehold, nu zij op de hoorzitting aan de hand van stukken en met verwijzing naar haar beroepschrift zou hebben aangetoond dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de feiten niet goed heeft onderzocht en de gegevens van de aanvraag miskende, en hiervan in de bestreden beslissing niets van terug te vinden is. Uit de omstandigheid dat de bestreden beslissing woordelijk dezelfde motivering bevat als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, leidt de verzoekende partij af dat de verwerende partij haar repliek niet bij de besluitvorming heeft betrokken.

2.

In haar antwoordnota wijst de verwerende partij er op dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk werd verwezen naar de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit, op grond waarvan een tweede bedrijfswoning slechts uitzonderlijk kan aanvaard worden. De verwerende partij heeft dan ook onderzocht of een tweede bedrijfswoning op de betrokken site mogelijk is. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, zou zij zich hierbij niet gebaseerd hebben op economische overwegingen en heeft zij, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op grond van de neergelegde stukken besloten dat de bestaande landbouwactiviteit onvoldoende groot is om twee bedrijfswoningen toe te laten. Aldus zou nergens in de bestreden beslissing gezegd worden dat de aanvrager te weinig inkomsten heeft. Gezien de leefbaarheid van het bedrijf niet in economische zin mag geïnterpreteerd worden, waren de cijfers inzake de inkomsten van het bedrijf voor de verwerende partij dan ook niet van doorslaggevende aard bij haar besluitvorming, en diende zij de bedrijfsboekhouding niet te beoordelen.

De verwerende partij wijst er op dat niet wordt ontkend dat de verzoekende partij naast landbouwactiviteiten ook andere activiteiten onderneemt. Op grond van de stukken kan volgens de verwerende partij niet met zekerheid worden gezegd dat de twee bedrijfswoningen werkelijk door de exploitanten van de landbouwactiviteit worden bewoond, zodat dit het determinerend weigeringsmotief zou zijn, en niet de omstandigheid dat er onvoldoende inkomsten zouden zijn. Daarnaast stelt zij dat, doordat 40% van de inkomsten uit niet landbouw gerelateerde activiteiten komt, zij niet kan aannemen dat de noodwoning wel degelijk een landbouwbestemming heeft.

Wat de aangevoerde schending van de hoorplicht betreft, wijst de verwerende partij er op dat de verzoekende partij niet betwist dat zij gehoord werd en dat zij kennis had van de stukken van het administratief dossier en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Voorts zou de verzoekende partij niet concretiseren welke bemerkingen die door haar op de hoorzitting zijn aangevoerd, in die mate pertinent zouden zijn dat de verwerende partij deze bijkomend had moeten beantwoorden. De verwerende partij stelt nog dat zij niet op elke argument of stuk dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing zou afdoende blijken wat het weigeringsmotief is, met name de vaststelling dat de verzoekende partij ook niet landbouw gerelateerde activiteiten uitoefent en dat niet kan worden aangenomen dat de twee bedrijfswoningen een landbouwbestemming zullen hebben.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij in een eerste onderdeel dat de verwerende partij, ondanks wat zij zelf in haar antwoordnota beweert, wel degelijk overweegt dat het bedrijf geen volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf uitmaakt. Daarnaast zou de verwerende partij zichzelf tegenspreken waar ze enerzijds stelt dat ze de stukken van verzoekende partij grondig zou bekeken hebben, anderzijds meent dat het niet haar taak is om de volledige boekhouding van de verzoekende partij door te nemen.

Inzake het tweede onderdeel werpt de verzoekende partij op dat in de bestreden beslissing niets stelt over de werkelijke bewoning van de exploitanten van de landbouwactiviteit maar enkel over de volwaardige tweewaardigheid van het bedrijf.

4.

In haar laatste nota herhaalt de verwerende partij dat de aanvraag stedenbouwkundig en niet boekhoudkundig dient onderzocht te worden. Zij stelt dat zij inderdaad de facturen van verzoekende partij heeft onderzocht en daaruit heeft afgeleid dat het geen landbouwbedrijf betreft dat twee bedrijfswoningen noodzaakt. Evenwel heeft zij niet enkel rekening gehouden met de facturen, maar ook met de plannen, de motivatienota van de verzoekende partij, haar statuten en haar website. In die zin zou zij alle stukken grondig onderzocht hebben.

De facturen van verzoekende partij zou de verwerende partij grondig onderzocht hebben in die zin dat zij is nagegaan of de cijfergegevens en de verdeling tussen loonwerk en ontstoppingswerken op het eerste zicht correct zijn. Evenwel zouden deze cijfers niet van doorslaggevend belang zijn om de aanvraag al dan niet te vergunnen.

De verwerende partij meent dat een bijkomende bedrijfswoning op deze site niet aanvaardbaar is gezien het niet om een volwaardig tweewaardig bedrijf zou gaan. Immers is het uitvoeren van ontstoppingswerken geen para-agrarische activiteit. Daarnaast meent de verwerende partij dat zij geen vergunning kan afleveren indien zij niet 100% zeker is dat de twee bedrijfswoningen effectief bewoond worden door de exploitanten van het landbouwbedrijf. Naar de vereiste van bestemming van beide woningen voor de exploitanten, zou uitdrukkelijk verwezen worden in de bestreden beslissing. De verwerende partij verwijst in dit verband nog naar de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de bestaande bedrijfswoning uit te breiden in afwachting van de generatiewissel.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing weigert de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie van de bestemmingswijziging van loods naar tijdelijke noodwoning voor vijf jaar. De percelen van de aanvraag zijn gelegen in agrarisch gebied. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij enerzijds para-agrarische activiteiten uitoefent, zijnde loonwerk, anderzijds ontstoppingswerken. Op de bedrijfssite is reeds een bedrijfswoning gevestigd, zodat de noodwoning een tijdelijke tweede bedrijfswoning betreft.

2.

2.1

De verzoekende partij werpt in een eerste onderdeel op dat de verwerende partij oordeelt dat het bedrijf geen volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf zou uitmaken, terwijl zij aan de hand van stukken in haar beroepschrift en tijdens de hoorzitting zou hebben bewezen dat de agrarische en para-agrarische activiteiten voldoende inkomsten zouden genereren om te spreken van een volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf. De aangeleverde cijfers zouden niet onderzocht, noch beoordeeld zijn in de bestreden beslissing.

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden afgeleid dat in agrarisch gebied de bouw van een exploitantenwoning enkel toegelaten is voor zover deze een integrerend deel van het leefbaar bedrijf uitmaakt, wat begrepen moet worden als een volwaardig landbouwbedrijf. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om er op toe te zien dat dergelijke woningen een voldoende reële band hebben met de ontwikkelde landbouwactiviteiten, en om dus *in concreto* na te gaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een residentiële woning op te richten in het agrarisch gebied.

Het begrip “leefbaar bedrijf” is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, dient de vergunningverlenende overheid zich bijgevolg bij de beoordeling van de leefbaarheid van het bedrijf, niet louter te steunen op de door haar aangeleverde cijfers die de inkomsten aantonen van de para-agrarische activiteiten van het bedrijf.

Zoals hierna blijkt, heeft de verwerende partij haar besluit genomen op grond van alle relevante feitelijke en juridische aspecten van het dossier om met kennis van zaken te kunnen beslissen, hierbij eveneens rekening houdende met de overtuigingsstukken van de verzoekende partij ingediend naar aanleiding van de hoorzitting. De aangeleverde cijfergegevens hebben naar het oordeel van de verwerende partij daarbij niet kunnen overtuigen dat de landbouwactiviteit in die mate een substantieel deel uitmaken van de beroepsbezigheid van beide exploitanten van het bedrijf dat twee bedrijfswoningen verantwoord zouden zijn. In die zin is het, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota opwerpt, niet tegenstrijdig van de verwerende partij om te stellen dat zij niet gehouden is om de volledige boekhouding van de verzoekende partij door te nemen, maar zich wel kan steunen op het geheel van de aan de hand van stukken aangeleverde elementen van het dossier.

2.2

In het tweede onderdeel van haar middel houdt de verzoekende partij vol dat de verwerende partij de voorliggende vergunning louter weigert op grond van het motief dat het bedrijf onvoldoende inkomsten zou genereren en zodoende een bijkomende voorwaarde aan artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit koppelt. Evenwel moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij zich enkel op de inkomstengegevens zou gesteund hebben om te besluiten dat het bedrijf geen volwaardig tweewaardig landbouwbedrijf betreft.

In het hem opgedragen wettigheids-toezicht kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de bevoegde vergunningverlenende overheid. Zij kan enkel nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing bij de toetsing van de aanvraag aan de bestemmingsvoorschriften wordt verwezen naar de verhouding 60%-40% tussen respectievelijk de para-agrarische activiteit, zijnde het loonwerk, en de ontstoppingsactiviteiten van het landbouwbedrijf, zoals meegedeeld door de verzoekende partij op de hoorzitting. Daarnaast bevestigt de verwerende partij dat de economische rentabiliteit geen determinerend criterium is voor de leefbaarheidstoets, en dat de leefbaarheid vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet worden beoordeeld. Vervolgens somt de verwerende partij de drie voorwaarden op die de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit vooropstelt om uitzonderlijk een tweede bedrijfswoning toe te staan. De betrokken bepalingen luiden als volgt:

“ ...

b.3. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden :

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten fulltime tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;

3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).

...”

De verwerende partij benadrukt hierbij dat het betrokken bedrijf eigenlijk voldoende groot moet zijn om twee bedrijfswoningen, en dus twee volwaardige exploitanten, te rechtvaardigen. Op grond van de bijgevoegde documenten, hierbij verwijzende naar de door de verzoekende partij neergelegde facturen van het boekjaar 2013, besluit de verwerende partij dat de landbouwactiviteit van het bedrijf te beperkt is om een bijkomende bedrijfswoning te verantwoorden. Zij meent dat dergelijke tweede woning niet kan aanvaard worden in het kader van de para-agrarisch activiteit van de verzoekende partij.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij zich, in toepassing van bovenvermelde voorwaarden van de omzendbrief, bij het onderzoek naar de vraag of het bedrijf voldoende omvangrijk is om twee bedrijfswoningen te verantwoorden, gericht heeft op de precieze activiteiten van de verzoekende partij, het aandeel van elk van deze activiteiten, met name het loonwerk en de ontstoppingswerken, in het geheel, en tevens de bestaande situatie op de site. Hierbij heeft zij zich gesteund op de gegevens van het dossier waarover zij beschikte. De verzoekende partij kan bijgevolg niet ernstig beweren dat de verwerende partij zich enkel op de facturen met cijfergegevens over de inkomsten zou hebben gebaseerd.

Voor zover er uit de gegevens van het dossier al zou kunnen afgeleid worden dat het bedrijf van de verzoekende partij een leefbaar bedrijf betreft, welk onderzoek een appreciatie betreft die buiten de bevoegdheid van de Raad valt, is de Raad van oordeel dat de hierboven vermelde motivering in het licht van de motiverings- en de zorgvuldigheidsplicht, kan beschouwd worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. Bovendien heeft het departement Landbouw en Visserij een gemotiveerd ongunstig advies uitgebracht, en was ook de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel dat een bijkomende woning in het kader van de para-agrarische activiteit niet kon aanvaard worden, zodat de vererende partij aan de hand van de hierboven aangehaalde motieven kon besluiten dat het bedrijf niet voldoende omvangrijk is wat haar landbouwactiviteit betreft om een bijkomende bedrijfswoning te rechtvaardigen.

2.3

De verzoekende partij werpt in een laatste onderdeel op dat de hoorplicht vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO niet werd gerespecteerd gezien zij naar aanleiding van de hoorzitting door middel van

stukken en verwijzing naar haar beroepschrift heeft aangetoond dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de feiten van de aanvraag niet had onderzocht, terwijl dit in de bestreden beslissing nergens aan bod komt. Te meer daar de beslissing woordelijk dezelfde motivering zou bevatten als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Noch uit de loutere omstandigheid dat de verwerende partij zich woordelijk zou aansluiten bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch uit het feit dat zij niet uitdrukkelijk zou geantwoord hebben op elk argument ingediend ter hoorzitting, kan evenwel afgeleid worden dat de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1 VCRO of de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur zou schenden, of aangetast zou zijn door een motiveringsgebrek. Hiervoor werd vastgesteld dat uit de bestreden beslissing blijkt dat wel degelijk rekening werd gehouden met het ingediende beroepschrift en de bijkomende stukken. De verzoekende partij bewijst het tegendeel niet, noch slaagt zij erin aan te tonen dat de motieven uit de bestreden beslissing zouden steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zouden zijn en dat de verwerende partij aldus op een ondeugdelijke wijze tot de conclusie is gekomen dat een bijkomende woning in het kader van de para-agrarische activiteit niet kan aanvaard worden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT