

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0300 van 19 mei 2015
in de zaak 1314/0129/A/8/0128

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Departement RWO, Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Nico VAN CAUWENBERGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Eva DE WITTE en Karolien BEKE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem van 30 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Wortegem, deelgemeente van Wortegem-Petegem, Kleistraat 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0400D en 0401G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 30 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sandro DI NUNZIO die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Nico VAN CAUWENBERGHE verzoekt met een aangetekende brief van 24 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 18 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bedrijfswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 22 maart 2013 het volgende ongunstig advies uit.

“ ...

De bovenvermelde adviesvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt ongunstig advies gegeven. Op 24/07/2012 had de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling reeds een ongunstig advies gegeven voor het bouwen van een bedrijfswoning. Uiteindelijk werd de vergunning verleend door de bestendige deputatie. Tegen de beslissing werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Opnieuw vraagt de aanvrager een bouwvergunning aan voor een bedrijfswoning. Ditmaal zonder de ondergrondse garage, zodat het maximumvolume van 1000 m³ niet overschreden wordt.

Het ongunstig advies d.d. 24/07/2012 blijft vanuit landbouwkundig oogpunt behouden:

De aanvraag betreft het oprichten een bedrijfswoning bij een gemengd landbouwbedrijf (biggen en akkerbouw). De aanvrager wenst er nog een zeugenstal bij te bouwen. De aanvrager is Nico Van Cauwenberghe, 28 jaar en landbouwer in hoofdberoep (reeds 7 jaar) en heeft landbouwschool gevolgd.

De vader van de aanvrager baat in de Kleistraat 3 een landbouwbedrijf uit en woont eveneens op deze site. Destijds heeft de vader van de aanvrager het landbouwbedrijf in Kleistraat 4 overgenomen. Hij heeft in 2006 nog een aanvraag ingediend voor het slopen van een bergplaats, in Kleistraat 4. Op de plannen bleek toen dat er op de Kleistraat 4 eveneens een woning aanwezig is: dus op Kleistraat 4 is er nog steeds een bedrijfswoning aanwezig. In 2008 werden er een zonnepanelen aangevraagd op de bestaande stallen in Kleistraat 4 door de zoon (aanvrager van huidige aanvraag: de zeugenstal en bedrijfswoning) . In 2010 werd eveneens een biggenbatterijstal-loods aangevraagd op het terrein van de site gelegen in de Kleistraat 4. De bestaande gebouwen (de biggenbatterijstal en loods) zijn bijgevolg maar tot stand kunnen komen omwille van het feit dat er reeds een bestaande site (mét bestaande bedrijfswoning) op de Kleistraat 4 aanwezig was. In 2011 werd er een overname van activiteiten voorzien in de milieuvergunning. Hieruit blijkt dat er volgens de milieuvergunning een afsplitsing is van de varkensstal en garage/werkplaats. Men wil nu ook stedenbouwkundig een afsplitsing van de gebouwen in de site Kleistraat 4 realiseren. De bedrijfswoning (Kleistraat 4) afsplitsen van de biggenbatterijstal-loods, en bij de biggenbatterijstelloods (nu Kleistraat 7) een nieuwe zeugenstal en bedrijfswoning oprichten. Het afsplitsen van gebouwen uit een gebouwencomplex (en waarvan bepaalde gebouwen maar tot stand zijn kunnen komen omdat er reeds gebouwen aanwezig waren) is niet toegestaan. Het feit dat de bedrijfswoning verhuurd wordt aan derden betekent niet dat men zomaar een bedrijfswoning mag oprichten op de site. Een nieuwe bedrijfswoning is bijgevolg niet aanvaardbaar vanuit landbouwkundig standpunt. Als men deze woning zou toestaan, dan wordt er als het ware een nieuwe zonevreemde woning gecreëerd (op adres Kleistraat 4), wat stedenbouwkundig helemaal niet wenselijk is.

De aanvrager argumenteerde in beroep bij de bestendige deputatie dat zijn bedrijf in Kleistraat 7 volledig onafhankelijk is geworden van de twee bedrijfssites van zijn vader. Bijgevolg is het duidelijk dat enkel een deel van de bedrijfsgebouwen is overgenomen en niet de bedrijfswoning. Als men in die hoedanigheid ook een nieuwe bedrijfswoning bij de resterende bedrijfsgebouwen toestaat, dan betekent dit een belangrijke précédentwaarde: zo kan men in feite bij elke overname van een volwaardig bedrijf enkel de

bedrijfsgebouwen overnemen en niet de bedrijfswoning. Omdat men landbouwer is bij een volwaardig bedrijf heeft men in principe recht op een bedrijfswoning (dit was ook de reden waarom er uiteindelijk een vergunning werd gegeven) en de voormalige bedrijfswoning wordt een zonevreemde woning. Als men deze praktijk zal toestaan creëert men bij elke generatie nieuwe landbouwers, evenveel nieuwe zonevreemde woningen. Dit staat haaks op de doelstellingen van de Gewenste Ruimtelijke Structuur en bindende bepalingen van het buitengebied van het RSV. Dit is ook de reden waarom de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een ongunstig advies geeft voor deze bouw-aanvraag.

De aanvrager had bijgevolg niet alleen de biggenbatterijstal moeten overnemen maar evengoed de bijhorende bedrijfswoning. Gelet op het feit dat er in 2011 reeds een milieuvergunning werd aangevraagd en afgeleverd voor de gesplitste entiteit bewijst dat de aanvrager deze gedeeltelijke overname doelbewust op die manier heeft gedaan. Uit telefonisch contact met de vader van de aanvrager bleek dat de vader in het verleden ook op een gelijkaardige manier een nieuwe bedrijfswoning verkreeg, met als gevolg dat er een zonevreemde woning ontstond. Dit werd me uiteindelijk ook bevestigd door de gemeente. Het verleden herhaalt zich hier.

De definitieve juridisch administratieve afweging gebeurt door de vergunningverlenende overheid (gemeente en/of agentschap ruimte & erfgoed).

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem weigert op 30 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde gewestplan.

...

Historiek

Er werden diverse vergunningen afgeleverd onder referte 8.00/45061/1281.

Een eerste aanvraag voor het bouwen van een bijkomende bedrijfswoning werd op 6/12/2012 door de deputatie vergund. Tegen deze vergunning werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het gevraagde werd besproken op een overleg met Ruimte Vlaanderen op 25/4/2013 (8.00/45061/1281.13).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gesitueerd in een landelijke omgeving net buiten de dorpskom.

De aanvraag omvat het bouwen van een bijkomende bedrijfswoning.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het :

- omstandig ongunstig advies van het Departement Duurzame Landbouwwontwikkeling (in bijlage)

- ongunstig standpunt genomen op het overleg met Ruimte Vlaanderen van 1/9/2011 en 25/4/2013 (in bijlage).

De meeste adviezen zijn gesteund op het feit dat recente loods & stallen ruimtelijk werden vergund o.b.v. een bestaande landbouwbedrijfssite mét een bedrijfswoning gelegen op Kleistraat 9.

Het kan ruimtelijk niet verantwoord worden dat de woning gelegen op nr. 9 wordt

afgesplitst (en aldus een bijkomende zonevreemde woning wordt) om dan een nieuwe bedrijfswoning te gaan bouwen aan de andere kant van de bedrijfsgebouwen die werden vergund i.f.v. de originele bedrijfswoning. Het afsplitsen van gebouwen uit een gebouwencomplex (en waarvan bepaalde gebouwen maar tot stand zijn kunnen komen omdat er reeds gebouwen aanwezig waren) is niet toegestaan (in strijd met de VCRO). Het feit dat de bedrijfswoning verhuurd wordt aan derden betekent niet dat men zomaar een bedrijfswoning op de site mag oprichten. Een nieuwe bedrijfswoning is bijgevolg niet aanvaardbaar, noch vanuit ruimtelijk standpunt, noch vanuit landbouwkundig standpunt. Bovendien dient gezegd dat voor nieuwe bedrijfswoningen wordt gestuurd op een fysisch geheel met de bedrijfsgebouwen (ze worden er letterlijk 'aangeplakt'). Ook dit is hier niet aan de orde.

Zoals de afdeling Landbouw stelt is het toestaan van huidige aanvraag een belangrijk précédent: De aanvrager argumenteerde in beroep bij de deputatie dat zijn bedrijf volledig onafhankelijk is geworden van de 2 bedrijfssites van zijn vader. Hij heeft immers alleen een deel van de bedrijfsgebouwen overgenomen, niet de bedrijfswoning. Als in die hoedanigheid ook een nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan bij een deel van de bedrijfsgebouwen, kan men in feite bij elke overname van een volwaardig bedrijf enkel de bedrijfsgebouwen overnemen en niet de bedrijfswoning. Omdat men dan landbouwer is bij een volwaardig bedrijf heeft men in principe het recht op een bedrijfswoning en de voormalige bedrijfswoning wordt een zonevreemde woning. Als men deze praktijk zal toestaan creëert men bij elke generatie nieuwe landbouwers, evenveel nieuwe zonevreemde woningen. De aanvrager had bijgevolg de volledige site op nr. 9 moeten overnemen, dus ook de bijhorende bedrijfswoning. Gelet op het feit dat in 2011 een milieuvergunning werd aangevraagd voor de gesplitste entiteit bewijst dat de aanvrager deze gedeeltelijke overname doelbewust op die manier heeft gedaan.

Philippe Van Cauwenberghe, vader van de aanvrager, heeft op zijn naam in de Kleistraat 10 (volgens kadaster 1ste afdeling, sectie A, 192a) een bedrijfswoning mogen bouwen in 1981 nadat hij eerst een mestveestal gebouwd had op die locatie in 1981. Hij heeft ze evenwel zelf nooit bewoond. De eerste bewoners waren zijn ouders, waarna een derde eigenaar werd. Op het kadaster zijn beide gebouwen bekend als magazijn + woning. Philip Van Cauwenberghe heeft zijn huidige verblijfplaats wellicht nooit verlaten. De familie Van Cauwenberghe is nu zinnens nogmaals een zonevreemde woning te creëren.

Het gevraagde is in strijd met art. 4.3.1. VCRO en met art. 11 van het uitvoeringsbesluit inzake zone-vreemde functiewijzigingen.

Besluit

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

De aanvraag kan niet vergund worden. .

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 23 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op vraag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar verleent het Agentschap Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwkultuur volgens bijkomend en opnieuw ongunstig advies:.

“...

De zeugenstal zou reeds in 2006 zijn bijgebouwd en de afdeling Duurzame Landbouwkultuur ging ervan uit dat deze nog gebouwd moest worden. In overleg met de stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente blijkt dat de stal inderdaad reeds in 2005 werd aangevraagd en vervolgens in 2006 werd bijgebouwd, maar dit gegeven

verandert in feite niets aan het ongunstig advies over het afsplitsen van een (bedrijfs)woning en een nieuw te bouwen bedrijfswoning.

De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt opnieuw een ongunstig advies gegeven.

Op 24/07/2012 had de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling reeds een ongunstig advies gegeven voor het bouwen van een bedrijfswoning. Uiteindelijk werd de vergunning verleend door de bestendige deputatie. Tegen de beslissing werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Opnieuw vraagt de aanvrager een bouwvergunning aan voor een bedrijfswoning. Ditmaal zonder de ondergrondse garage, zodat het maximum volume van 1000 m³ niet overschreden wordt.

Het ongunstig advies d.d. 24/07/2012 blijft vanuit landbouwkundig standpunt behouden:

De aanvraag betreft het oprichten van een bedrijfswoning bij een gemengd landbouwbedrijf (zeugenhouderij, biggen en akkerbouw). De aanvrager wenst nu een bedrijfswoning bij te bouwen. De aanvrager, Nico Van Cauwenberghe (28), heeft een landbouwopleiding genoten en is reeds 7 jaar landbouwer in hoofdberoep.

Het derde beroepsargument is gegrond: nl. Nico Van Cauwenberghe baat een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uit. Dit werd echter niet ontkend door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling. Dit element is hier echter niet de enige voorwaarde waarom er een nieuwe (tweede) bedrijfswoning zou kunnen opgericht worden. Dit zal ook duidelijk blijken in het vervolg van dit advies.

De vader van de aanvrager (Philippe Van Cauwenberghe) baat in de Kleistraat 5 (destijds nr. 3) een landbouwbedrijf uit en woont eveneens op die site (Kleistraat 5). Destijds heeft de vader van de aanvrager het landbouwbedrijf in Kleistraat 9 (destijds nr. 4) overgenomen. Hij heeft in 2003 een mestvarkensstal/loods en aardappelloods op deze site aangevraagd (zie bijlage 1). De aardappelloods werd tussen de woning en de mestvarkensstal/loods voorzien en vergund, maar is tot op heden nooit gebouwd. De plannen werden telkens zo opgemaakt dat het duidelijk om een uitbreiding van een site ging waar reeds een woning was/is. De mestvarkensstal/loods en aardappelloods zouden destijds door de toenmalige afdeling Land mogelijks geen gunstig advies gekregen hebben indien er geen woning (in dit geval destijds een klein landbouwbedrijfje) op de site aanwezig was.

Met dit gegeven is het eerste beroepsargument ongegrond verklaard. Bovendien werden destijds alle afgeleverde adviezen en vergunningen afgeleverd op basis van het feit dat het om een uitbreiding ging van een landbouwbedrijf op een bestaande site mét bedrijfswoning (zie ook volgende paragraaf). Nu aangeven dat de bedrijfsgebouwen ook konden aangevraagd worden als nieuwe inplanting, doet hier in feite niet meer toe.

In 2005 werden vervolgens een zeugenstal en mestvaalt, achter de mestvarkensstal/loods aangevraagd door Philippe Van Cauwenberghe, en deze werden vergund. Nog steeds blijkt uit de plannen dat de woning van Kleistraat 9 (destijds Kleistraat 4) en de aardappelloods (ook al werd deze nog niet gebouwd) duidelijk 1 ruimtelijk geheel vormen, met de nieuwe bedrijfsgebouwen en bijgevolg hoort de woning dan ook ruimtelijk bij het bedrijf als bedrijfseigen gebouw (bijlage 2). In bijlage 3 geeft de bouwheer (destijds Philippe Van Cauwenberghe) trouwens zelf aan in de beschrijvende nota, horende bij de bouwplannen, dat het om "een uitbreiding gaat bij een bestaand bedrijf, mét woning".

De zeugenstal werd uiteindelijk opgericht door Nico Van Cauwenbergh zelf. In 2008 werden er zonnepanelen aangevraagd op de bestaande stallen in Kleistraat 9 door de zoon Nico Van Cauwenberghe. In 2010 werd eveneens een biggenbatterijstal-loods aangevraagd op het terrein van de site gelegen in de Kleistraat 9. Elke gevraagde

uitbreiding is bijgevolg steeds een uitbreiding op basis van de bestaande bedrijfssite mét woning.

In 2011 werd er een overname van activiteiten voorzien in de milieuvergunning. Hieruit blijkt dat er volgens de milieuvergunning een splitsing is tussen de bedrijfsgebouwen

Het tweede beroepsargument is gegrond: op basis van de Vlarem-II wetgeving is een milieukundige splitsing mogelijk. Dit betekent echter niet dat diezelfde regels gelden in het stedenbouw(kundig) en/of ruimtelijk beleid.

In zijn betoog in het administratief beroep haalt Nico aan dat zijn vader de site Kleistraat 3 uitbaat (vleesvarkenshouderij) en Kleistraat 9 (kleine vleesvarkenshouderij met 35 ha akkerland). Nico zelf baat de zeugenhouderij uit met 36 ha akkerland op Kleistraat 7. Hij vergeet hier echter bij te vermelden hoe de historiek van deze administratieve splitsing is gegaan i.f.v. de milieuvergunning:

1. Philippe Van Cauwenberghe baatte reeds lang het vleesvarkensbedrijf in de Kleistraat 5 (destijds 3). Hij heeft vervolgens een landbouwbedrijf overgenomen: Kleistraat 9 (destijds Kleistraat 4). Door een samenvoeging van enkele andere overnames (NER's) werd een ruimere varkenshouderij opgericht.

2. In 2007 nam Nico Van Cauwenberghe het bedrijf in Kleistraat 9 (destijds 4) volledig over (dus mét woning) en heeft het ook uitgebreid: tegenwoordig beter gekend als Kleistraat 9 en 7.

3. In 2011 (recentelijk!) werd de vleesvarkenshouderij met gedeelte akkerbouw (Kleistraat 9) administratief gesplitst (ook gedeelte met woning) en opnieuw op naam van de vader Philippe van Cauwenberghe gezet. Enkel de zeugenhouderij en gedeelte akkerbouw (gebouwenbestand zonder bedrijfswoning, Kleistraat 7) blijft op naam van Nico staan.

Hieruit blijkt dat er in 2011 nog 2 bedrijfszetels waren voor 2 effectieve bedrijfsleiders en 2 bedrijfs-woningen. In 2011 werd 1 bedrijf administratief gesplitst in zogenaamd 2 onafhankelijke entiteiten, zodat er in totaal 3 bedrijfsentiteiten bestaan voor slechts 2 effectieve bedrijfsleiders en de splitsing is zodanig gebeurd dat 1 bedrijfsleider (Philippe Van Cauwenberghe) over de 2 bedrijfswoningen administratief beschikt en de andere bedrijfsleider (Nico Van Cauwenberghe) enkel over bedrijfsgebouwen én niet over een bedrijfswoning. Dit wil zeggen dat de aanvrager, Nico Van Cauwenberghe, tot in 2011 wél beschikte over een bedrijfswoning, maar zelf in 2011 besliste om een deel van de activiteiten en bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) administratief over te laten aan iemand anders (in dit geval, zijn vader). De administratieve structuur van de bedrijven werd bijgevolg recentelijk gewijzigd, wellicht enkel en alleen om een nieuwe bedrijfswoning te bekomen, omdat er administratief geen bedrijfswoning zou zijn. Omdat de historiek van de administratieve splitsing niet aan bod komt in het administratief beroep van Nico Van Cauwenberghe, is het ook duidelijk dat dit gegeven liefst niet gekend mag zijn.

Ruimtelijk/stedenbouwkundig dient een splitsing zo te gebeuren dat elke bedrijfsleider beschikt over een bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsgebouwen. Dit is hier niet gebeurd. En om die reden kan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling niet akkoord gaan met het bouwen van een 3e(?) bedrijfswoning, als er maar 2 effectieve landbouwers zijn.

In het administratief beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de gemeente, stelt de aanvrager dat het bedrijf gesplitst is in 2 volwaardige landbouwbedrijven (Kleistraat 9 en Kleistraat 7) en dat dit wellicht ook als reden wordt aangehaald dat er bij beide opgesplitste delen een bedrijfswoning zou kunnen komen. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wenst er echter op te wijzen dat enkel de economische leefbaarheid van beide entiteiten hierbij wordt beschouwd. Als men bij elke entiteit ook een bedrijfswoning wenst te hebben dan kan de ruimtelijke/stedenbouwkundig splitsing enkel als er ook effectief 2 bedrijfsleiders

aanwezig zijn (Philippe Van Cauwenberghe niet meegerekend, aangezien hij reed over een bedrijfswoning beschikt). Dit is hier duidelijk niet het geval.

Bovendien stelt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wel de vraag of het administratief bedrijf op Kleistraat 9 wel effectief als onafhankelijke, economisch leefbare entiteit kan beschouwd worden. Van deze entiteit werd geen rentabiliteitsstudie gemaakt en globaal beschouwt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling die activiteiten als half volwaardig.

In de beroepsargumenten geeft men aan dat de bedrijfswoning op Kleistraat 9 helemaal geen zonevreemde woning is, maar dat er ook landbouwactiviteiten op dit adres ingeschreven zijn. Men geeft aan dat mogelijks in de toekomst één van de broers van de aanvragers actief zou worden in de landbouwsector en het bedrijf Kleistraat 9 zou overnemen. Echter dit zijn intenties en op basis van intenties kan geen tweede bedrijfswoning worden toegestaan. Momenteel zijn beide broers ook niet in de landbouwsector tewerkgesteld, bijgevolg blijft dit gegeven ook echt niet meer dan een intentieverklaring.

Met dit gegeven is het vierde beroepsargument ongegrond verklaard.

Een tweede bedrijfswoning kan ruimtelijk/stedenbouwkundig enkel worden toegestaan als:

1. er op de site een dubbelvolwaardig landbouwbedrijf is en dat effectief uitgebaat wordt door 2 landbouwers in hoofdberoep met een voldoende lange loopbaan voor zich en met voldoende ervaring/opleiding. (En hierbij wordt nu reeds aangegeven dat de vader van de aanvrager niet kan fungeren als 1 van de landbouwers in hoofdberoep, daar hij reeds een landbouwbedrijfssite heeft mét bedrijfswoning).

2. het bedrijf (Kleistraat 9 en 7) effectief ruimtelijk gesplitst wordt in 2 elk volwaardige en leefbare landbouwbedrijven, met elk een landbouwer in hoofdberoep die het bedrijf uitbaat, en met elk een voldoende lange loopbaan voor zich, en eveneens de nodige ervaring en/of opleiding heeft. (En hierbij wordt nu reeds aangegeven dat de vader van de aanvrager niet kan fungeren als 1 van de landbouwers in hoofdberoep, daar hij reeds een landbouwbedrijfssite heeft mét bedrijfswoning).

Voor zover wij weten is er geen 3e landbouwer in hoofdberoep, buiten Nico en Philippe Van Cauwenberghe, die mee een deel van de bedrijfsactiviteiten uitbaat, en bijgevolg kan ook niet ingestemd worden met het bouwen van een bijkomende (3e ?) bedrijfswoning als er in totaal reeds 2 bedrijfswoningen zijn op de bestaande uitgebate sites: nl. Kleistraat 3 en Kleistraat 9.

Een andere mogelijkheid is ook dat de aanvrager wél een nieuwe bedrijfswoning opricht, zodat hij dichter bij de zeugenstal woont waar permanente toezicht zeer wenselijk is, maar dan moet de bestaande woning, die nu verhuurd wordt, gelijktijdig voor 100 % van functie wijzigen: vb hoevetoerisme/opslag/ bureelruimte/..., maar permanente bewoning is er dan niet meer mogelijk. De verplaatsing van de woning is dan aanvaardbaar omdat er een beter toezicht is op de dieren.

In de huidige omstandigheden is het oprichten van een tweede woonst (op kleistraat 7), met behoud van de eerste woning (Kleistraat 9), gewoon niet mogelijk. Als men in dit geval ook een nieuwe bedrijfswoning bij de resterende bedrijfsgebouwen toestaat, dan heeft dit een belangrijke précédentwaarde: zo kan men in feite bij elke overname van een volwaardig bedrijf enkel de bedrijfsgebouwen overnemen en niet de bedrijfswoning. "Omdat men landbouwer is bij een volwaardig bedrijf heeft men in principe recht op een bedrijfswoning (dit was ook de reden waarom er uiteindelijk een vergunning werd gegeven) en de voormalige bedrijfswoning wordt een zonevreemde woning". Als men deze praktijk zal toestaan creëert men bij elke generatie nieuwe landbouwers, evenveel nieuwe zonevreemde woningen. Dit staat haaks op de doelstellingen van de Gewenste Ruimtelijke Structuur en bindende bepalingen van het buitengebied van het RSV. Dit is

ook de reden waarom de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een ongunstig advies geeft voor deze bouw aanvraag.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2013 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien het ontegensprekelijk gaat om een exploitantenwoning in functie van een landbouwbedrijf.

Ten opzichte van de vorige aanvraag werd het volume zodanig aangepast dat het kleiner is dan het in art. 4.3.6 van de vco opgenomen maximumvolume voor een bedrijfswoning.

De vraag die rijst is in hoeverre binnen deze cluster van bedrijven binnen eenzelfde familie nog een bijkomende exploitantenwoning kan aanvaard worden.

Samen met de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt vastgesteld dat binnen deze cluster al 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn, terwijl er aan deze cluster slechts 2 gezinnen verbonden zijn.

Één van die woningen wordt bewoond door de ouders van appellant, de andere wordt verhuurd, en is hierdoor de facto aan de landbouw onttrokken.

Het oprichten van een derde bedrijfswoning zal deze toestand bestendigen.

De geldende afwijkingsbepalingen, zoals opgenomen in art. 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, laten niet toe dat wanneer een exploitantenwoning als nieuwe functie een louter residentiële bestemming krijgt de bedrijfsgebouwen afgesplitst worden.

Alhoewel de huidige tweede bedrijfswoning niet verkocht werd maar verhuurd wordt, is de relatie met de bedrijfsvoering hier ook door verloren gegaan.

Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt bijgetreden dat een dergelijke evolutie niet wenselijk is, een standpunt dat ook ingenomen werd door de provinciale dienst Landbouw naar aanleiding van de vorige aanvraag voor de oprichting van een exploitantenwoning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde woning sluit aan bij wat gangbaar is voor dergelijke gebouwen, zodat op dat vlak geen opmerkingen dienen gemaakt te worden.

Evenwel is een goede ruimtelijk ordening er niet mee gebaat dat binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied meer woningen opgericht worden dan noodzakelijk.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 5 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, wel in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Gelet op de beperkte omvang van de voorgestelde werken, die aansluiten bij een bestaand landbouwbedrijf, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het gevraagde de watertoets doorstaat. Er zijn immers geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft de bouw van een woning.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien het ontegensprekelijk gaat om een exploitantenwoning in functie van een landbouwbedrijf.

Ten opzichte van de vorige aanvraag werd het volume zodanig aangepast dat het kleiner is dan het in art. 4.3.6 van de vcro opgenomen maximumvolume voor een bedrijfswoning.

De vraag die rijst is in hoeverre binnen deze cluster van bedrijven binnen eenzelfde familie nog een bijkomende exploitantenwoning kan aanvaard worden.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt dat binnen deze cluster al 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn, terwijl er aan deze cluster slechts 2 gezinnen verbonden zijn.

Één van die woningen wordt bewoond door de ouders van appellant, de andere wordt verhuurd, en is hierdoor de facto aan de landbouw onttrokken.

Het standpunt van appellant wordt evenwel bijgetreden dat hij een eigen bedrijf uitbaat dat op vandaag niets meer te maken heeft met de bedrijfsvoering van zijn vader. Het gegeven dat bij het bedrijf van de vader reeds 2 woningen aanwezig zijn, kan dan ook niet ten kwade geduid worden aan de aanvrager, net zo min als de opgeworpen argumentatie dat één van deze woningen wederrechtelijk aan de landbouw zou onttrokken zijn.

Het feit dat de vader en de zoon elk een bedrijf uitbaten die naast elkaar gelegen zijn is niet van die aard dat de zoon zijn recht op een eigen exploitatiewoning zou zien teloor gaan, terwijl een andere exploitant die geen familiebanden zou hebben met het andere

bedrijf dit wel zou mogen.

Daarenboven wijst appellant er terecht op dat ook zijn broer naar alle waarschijnlijkheid nog in het bedrijf zal stappen en dan -naar alle waarschijnlijkheid- de derde woning in dit cluster zal komen te bewonen, zodat op dat moment geen enkele van de woningen meer zonevreemd zal zijn. De verhuur is met ander woorden slechts een tijdelijke invulling van die woning, een valorisering van een bestaand pand waarvan bezwaarlijk kan verwacht worden dat men het laat teloor gaan of herbestemd.

Het betreft hier hoe dan ook een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf, hetgeen ook bevestigd wordt in het advies van de afdeling duurzame landbouwontwikkeling (DULO) en een leefbaar bedrijf heeft gelet op de bepalingen van art. 4.3.6 van de vcro recht op een exploitanten-bedrijfswoning op het eigen erf. Ook milieukundig betreft het een apart bedrijf.

De twee overige bedrijven, die eigendom zijn van de vader, zijn noch in eigendom, noch in exploitatie van de zoon. Men kan de vader niet verplichten het bedrijf of een woning apart te verkopen aan zijn zoon, temeer omdat er nog een tweede zoon is die ambities heeft om later landbouwer te worden.

De inplanting van de bedrijfswoning is bovendien dusdanig gekozen dat het niet afsplitsbaar is van het betreffende bedrijf.

Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wordt dan ook niet bijgetreden : het gevraagde doorstaat wel degelijk de legaliteitstoets.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde woning sluit aan bij wat gangbaar is voor dergelijke gebouwen, zodat op dat vlak geen opmerkingen dienen gemaakt te worden.

Ze vormt een integrerend deel van het bedrijf van appellant en wordt met zorg ingeplant zodat ze de landschappelijke waarde van dit erf en deze omgeving ten goede zal komen.

Ze vormt als het ware een -voorlopig- sluitstuk voor dit erf en vervolledigd het klassieke beeld van een hedendaags volwaardig boerenbedrijf.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in 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, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij verwijst naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling waaruit blijkt dat binnen de cluster reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, terwijl hieraan slechts twee gezinnen verbonden zijn. Een van de woningen wordt bewoond door de ouders van de tussenkomende partij; de andere woning wordt verhuurd en is de facto aan de landbouw onttrokken. Door het vergunnen van een derde bedrijfswoning zal deze toestand bevestigd worden. Het oprichten van een nieuwe derde bedrijfswoning, volledig los van de bestaande woningen, is in strijd met artikel 4.3.6 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het aangevraagde in functie staat van een landbouwbedrijf en valt binnen het maximumvolume zoals bepaald in artikel 4.3.6 VCRO. De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan. De verzoekende partij toont niet aan hoe artikel 4.3.6 VCRO kan geschonden zijn.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat er geen sprake is van een derde bedrijfswoning. De tussenkomende partij is exploitant van een volledig autonoom leefbaar landbouwbedrijf. Het gegeven dat bij de aanpalende exploitaties van de vader twee woningen aanwezig zijn, betekent niet dat men aan de tussenkomende partij de mogelijkheid mag ontnemen te voorzien in een bedrijfswoning bij zijn exploitatie.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar het ingediende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag omvat het bouwen van een bedrijfswoning in agrarisch gebied.

Artikel 4.3.6 VCRO luidt als volgt:

“Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt met betrekking tot artikel 4.3.6 VCRO onder meer het volgende gesteld:

“ ...

Het ontwerpartikel behoeft weinig commentaar.

Het sluit aan bij de bestaande bepaling van artikel 100, §1, tweede lid DRO. Aldus kan worden volstaan met een verwijzing naar de toelichting bij het bestaande artikel:

“Bedrijfswoningen kunnen slechts worden toegelaten tot een maximum volume van 1000 kubieke meter.

Dit gaat onder meer over exploitatiewoningen van landbouwbedrijven en de bedrijfswoning op een industrie- of K.M.O.-gebied. De reden om deze beperking in te voeren, is dat niet kan worden aanvaard dat een te groot volume wordt ingeplant in een gebied dat in essentie bewaard dient te blijven voor de basisbestemming en om misbruiken terzake tegen te gaan. Indien er sprake is van meerdere gezinnen, bijvoorbeeld twee generaties die op hetzelfde landbouwbedrijf wonen, kan dit volume worden uitgebreid tot 1250 kubieke meter. Het volume van 1000 of 1250 kubieke meter is opgevat als een maximumvolume.

...” (eigen onderstreping)

(VI. Parl., *Parl. St.*, 2008-2009, 2011/1, 133)

2.

De vader van de tussenkomende partij baat twee landbouwbedrijven uit op de site Kleistraat 9 en Kleistraat 5. Het is niet voor betwisting vatbaar dat de tussenkomende partij een eigen landbouwbedrijf uitbaat op het perceel Kleistraat 7, waarvoor hij op 29 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning bewaarde en dat sinds 2011 afgesplitst werd van het bedrijf van de vader. De tussenkomende partij heeft hiervoor een milieuvergunning bekomen.

3.

De vraag of meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd, wordt op zich niet geregeld door artikel 4.3.6 VCRO. De verzoekende partij kan enkel op grond van die bepaling niet stellen dat een losstaande tweede -of derde- bedrijfswoning principieel onvergundbaar is. Artikel 4.3.6 VCRO bevat alleen een decretaal beoordelingselement met betrekking tot het globale volume van de bedrijfswoningen. De zienswijze van de verzoekende partij dat artikel 4.3.6 VCRO zich verzet tegen het vergunnen van een tweede afzonderlijke bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf in agrarisch gebied, berust op een verkeerde lezing van dit artikel en mist juridische grondslag.

Er bestaat tussen partijen geen betwisting over het feit dat het maximaal volume zoals geregeld door artikel 4.3.6 VCRO in casu niet overschreden wordt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in het middel geen schending inroept van het toepasselijke gewestplan noch van artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het Inrichtingsbesluit).

Een mogelijke schending van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit kan evenmin worden afgeleid uit artikel 4.3.6 VCRO. Deze bepaling is opgenomen onder Titel 4 “Vergunningenbeleid”, Hoofdstuk 3 “Beoordelingsgronden”, Afdeling 2 “Decretale beoordelingselementen”. Artikel 4.3.6 VCRO bevat derhalve geen bestemmingsvoorschrift, maar een decretaal beoordelingselement naar volume voor bedrijfsgebouwen in een daartoe geschikt bestemmingsgebied.

De Raad is bijgevolg niet gevat door een mogelijke schending van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit.

De ingeroepen schending van de motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur worden door de verzoekende partij uitdrukkelijk gelinkt aan de schending van artikel 4.3.6 VCRO. De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de eisen van een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag en aan de motiveringsvereisten bij het nemen van de vergunningsbeslissing.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat het oprichten van een derde bedrijfswoning bij de stallen, aan de andere kant van de bedrijfsgebouwen, ruimtelijk niet toegelaten is. Het kan niet de bedoeling zijn om bedrijfswoningen te verhuren en dan een derde bedrijfswoning te bouwen. In de bestreden beslissing wordt enkel gesteld dat de aanvraag niets meer te maken heeft met de andere bedrijven van de vader van de tussenkomende partij, zodat deze niet kunnen betrokken worden bij huidige aanvraag. Volgens de milieuvergunning is de varkensstal afgesplitst van de garage en werkplaats. De tussenkomende partij wil de bedrijfswoning Kleistraat 4 afsplitsen van de biggenbatterijstal en loods (Kleistraat 7) en aldaar een nieuwe bedrijfswoning oprichten. Zulks is niet toegestaan door artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003, doordat gebouwen afgesplitst worden uit een gebouwencomplex, waarvan bepaalde gebouwen maar tot stand zijn kunnen komen omdat er reeds gebouwen aanwezig waren. De verzoekende partij verwijst naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling van 29 maart 2013. De tussenkomende partij had niet alleen de biggenbatterijstal moeten overnemen, maar ook de bijhorende bedrijfswoning.

De verzoekende partij is van oordeel dat het onderzoek onzorgvuldig gevoerd is en dat de bestreden beslissing bijgevolg niet afdoende gemotiveerd is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bedrijfswoning en niet op het opsplitsen van gebouwen van een gebouwencomplex. Dat bij het bedrijf van de vader reeds twee woningen aanwezig zijn, kan aan de tussenkomende partij niet verweten worden, noch dat één van deze woningen wederrechtelijk aan de landbouw zou onttrokken zijn. De aanvraag maakt dan ook geen schending uit van artikel 11 van besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003. De aanvraag betreft een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf waarbij een exploitanten-bedrijfswoning op het eigen erf kan opgericht worden. Dit bedrijf maakt weliswaar deel uit van een cluster van landbouwgebouwen, waarvan het bedrijf van de vader deel uitmaakt, maar de manke situatie bij dat bedrijf kan niet aan de tussenkomende partij verweten worden.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat er geen sprake is van twee, maar van drie leefbare landbouwbedrijven: de varkensvleeshouderij gelegen aan de Kleistraat 5 en toebehorend aan de ouders van de tussenkomende partij, een bedrijf van akkerbouw en vleesvarkens gelegen aan de Kleistraat 9 en eveneens eigendom van de ouders, en tenslotte een bedrijf van akkerbouw en zeugen gelegen aan de Kleistraat 7 toebehorend aan de tussenkomende partij. In 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het

bouwen van een zeugenstal en een mestvaalt en in 2010 voor de oprichting van een biggenbatterijstal en loods. De exploitatie werd in 2011 ook milieutechnisch afgesplitst, zodat de tussenkomende partij sindsdien zowel feitelijk als juridisch exploitant is van de inrichting gelegen aan de Kleistraat 7.

De tussenkomende partij verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, waarin in het kader van de splitsing van een bedrijf de oprichting van een exploitantenwoning toegelaten wordt wanneer een volledig nieuw agrarisch bedrijf gesticht wordt door een der kinderen. De omzendbrief laat zelfs de oprichting van een blijvende tweede bedrijfswoning toe in bepaalde omstandigheden.

Volgens de tussenkomende partij beschikken de ouders over twee landbouwbedrijven gelegen aan de Kleistraat 5 en 9. Het bedrijf aan de Kleistraat 9 werd door de tussenkomende partij geleidelijk gemoderniseerd en uitgebreid en in 2011 afgesplitst van het bestaande bedrijf, dat nog steeds door de ouders geëxploiteerd wordt. Het bestaande bedrijf werd m.a.w. gesplitst in twee leefbare autonome landbouwbedrijven. Beide sites zijn afzonderlijke milieutechnische eenheden en hebben bovendien een afzonderlijke kadastrale nummering. Ook de bestaande hoeve gelegen aan de Kleistraat 9 blijft gekoppeld aan het nog bestaande bedrijf van de ouders.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar het initieel verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van de toelaatbare zonevrije functiewijzigingen luidt als volgt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

De verzoekende partij is van oordeel dat voormelde bepaling geschonden is, nu een bestaande bedrijfswoning gelegen aan de Kleistraat 9 behorend aan de ouders van de tussenkomende partij verhuurd is aan derden en bijgevolg de facto geresidentialiseerd is.

De Raad stelt evenwel vast dat de bestaande bedrijfswoning van de ouders geen voorwerp uitmaakt van de huidige vergunningsaanvraag, die de oprichting beoogt van een nieuwe zone-eigen bedrijfswoning gelegen aan de Kleistraat 7. Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 bespreekt enkel de voorwaarden waarbij een zonevrije functiewijziging van een bestaand bedrijfsgebouw naar wonen toelaatbaar is. Zulks is hier niet van toepassing.

Vermits de in het middel ingeroepen schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO gelinkt is aan de vermeende schending van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, kan het middel niet aangenomen worden.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de oprichting van een derde bedrijfswoning bij de stallen ruimtelijk niet wenselijk is en een precedent zou betekenen bij de behandeling van bedrijfswoningen bij landbouwbedrijven. Het kan niet de bedoeling zijn om bedrijfswoningen te verhuren om dan een andere woning te kunnen bouwen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij getoetst heeft of de bedrijfswoning verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De aanvraag doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partij niet verder gaat dan het poneren van een beweerde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, doch de schending ervan niet staft. De Raad mag de opportuniteit van de genomen beslissing niet beoordelen en beschikt enkel over een legaliteitstoets. Men ziet trouwens niet in hoe de woning ruimtelijk niet wenselijk is, vermits ze aansluit bij de bedrijfsgebouwen en gelegen is in een cluster van landbouwbedrijven.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar initieel verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt bij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig de beginselen vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij stelt weliswaar dat de oprichting van een derde bedrijfswoning ruimtelijk niet wenselijk is, doch blijft in gebreke zulks in concreto te staven. De loutere verwijzing naar de

stelling dat het gaat over twee bedrijven, zodat een derde woning niet vergunbaar is omdat één van de bestaande woningen aan derden verhuurd wordt, heeft niets te maken met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar heeft veeleer betrekking op de planologische vergunbaarheid van de op te richten woning.

De verzoekende partij haalt geen motieven van goede ruimtelijke ordening aan die verband houden met de criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing enkel verwijst naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat melding gemaakt wordt van diens overwegingen. De inhoud ervan valt evenmin af te leiden uit de beslissing. In de bestreden beslissing wordt een redenering ontwikkeld zonder te weten wat de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inhouden. Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom de verwerende partij afwijkt van diens verslag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deel uitmaakt van het volledig dossier. Geen enkele bepaling legt op dat de feitelijke en determinerende overwegingen van het verslag moeten overgenomen worden in de bestreden beslissing. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt enkel op dat de verwerende partij haar beslissing neemt op grond van het verslag en nadat de betrokken partijen gehoord zijn. Ook de motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur leggen geen bijkomende verplichtingen op.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat uit de bestreden beslissing enkel moet blijken dat de verwerende partij rekening gehouden heeft met de determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Diens argumenten werden in de bestreden beslissing op gemotiveerde wijze weerlegd. Bovendien heeft de verzoekende partij geen belang bij het invoeren van dit middel.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar initieel verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de verwerende partij haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij kan dit verslag bijtreden en het tot de hare maken, maar zij kan dit verslag ook op gemotiveerde wijze weerleggen. In dat geval moet uit de bestreden beslissing blijken welke de feitelijke en juridische motieven zijn die

de verwerende partij ertoe gebracht hebben van het verslag af te wijken. Geen enkele decretale bepaling verplicht de verwerende partij om dit verslag volledig over te nemen in haar beslissing.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing expliciet verwijst naar “*het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar*”, waaruit meteen blijkt dat de verwerende partij hiervan kennis heeft genomen voorafgaand aan het nemen van haar beslissing. Het verslag werd eveneens bij het dossier gevoegd. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij kennis heeft kunnen nemen van dit verslag.

Het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is gestoeld op het negatief advies van de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling. Nu de verwerende partij dit advies opneemt in de bestreden beslissing en duidelijk motiveert waarom zij deze mening niet deelt, weerlegt zij meteen op gemotiveerde wijze het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de hiernavolgende passage van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij duidelijk de feitelijke en juridische motieven weergeeft die de determinerende grondslag vormen van haar beslissing:

“... ”

De afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling stelt dat binnen deze cluster al 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn, terwijl er aan deze cluster slechts 2 gezinnen verbonden zijn.

Één van die woningen wordt bewoond door de ouders van appellant, de andere wordt verhuurd, en is hierdoor de facto aan de landbouw onttrokken.

Het standpunt van appellant wordt evenwel bijgetreden dat hij een eigen bedrijf uitbaat dat op vandaag niets meer te maken heeft met de bedrijfsvoering van zijn vader. Het gegeven dat bij het bedrijf van de vader reeds 2 woningen aanwezig zijn, kan dan ook niet ten kwade geduid worden aan de aanvrager, net zo min als de opgeworpen argumentatie dat één van deze woningen wederrechtelijk aan de landbouw zou onttrokken zijn.

Het feit dat de vader en de zoon elk een bedrijf uitbaten die naast elkaar gelegen zijn is niet van die aard dat de zoon zijn recht op een eigen exploitatiewoning zou zien teloor gaan, terwijl een andere exploitant die geen familiebanden zou hebben met het andere bedrijf dit wel zou mogen.

Daarenboven wijst appellant er terecht op dat ook zijn broer naar alle waarschijnlijkheid nog in het bedrijf zal stappen en dan -naar alle waarschijnlijkheid- de derde woning in dit cluster zal komen te bewonen, zodat op dat moment geen enkele van de woningen meer zonevreemd zal zijn. De verhuur is met ander woorden slechts een tijdelijke invulling van die woning, een valorisering van een bestaand pand waarvan bezwaarlijk kan verwacht worden dat men het laat teloor gaan of herbestemd.

Het betreft hier hoe dan ook een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf, hetgeen ook bevestigd wordt in het advies van de afdeling duurzame landbouwon ontwikkeling (DULO) en een leefbaar bedrijf heeft gelet op de bepalingen van art. 4.3.6 van de vcro recht op een exploitanten-bedrijfswoning op het eigen erf. Ook milieukundig betreft het een apart bedrijf.

De twee overige bedrijven, die eigendom zijn van de vader, zijn noch in eigendom, noch in exploitatie van de zoon. Men kan de vader niet verplichten het bedrijf of een woning apart te verkopen aan zijn zoon, temeer omdat er nog een tweede zoon is die ambities heeft om later landbouwer te worden.

De inplanting van de bedrijfswoning is bovendien dusdanig gekozen dat het niet afsplitsbaar is van het betreffende bedrijf.

*Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wordt dan ook niet bijgetreden : het gevraagde doorstaat wel degelijk de legaliteitstoets.
...”*

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Nico VAN CAUWENBERGHE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 55, §2 Procedurebesluit.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc VAN ASCH