

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0720 van 3 december 2013
in de zaak 1011/0034/A/8/0030

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64B2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luc SANDERS
kantoor houdende te 2140 Borgerhout, Bleekhofstraat 113 Bus 41
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 juni 2010 houdende regularisatie van een woning, ingericht in de landbouwloods van een vormboomkwekerij.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 29 maart 2010 ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd, met de mededeling dat ze geen antwoordnota zou indienen en de zitting niet zou bijwonen. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 19 juni 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 juli 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Ludo SANDERS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, en de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Bij brief van 26 oktober 2010 verzoekt de heer [REDACTED], die woonplaats kiest bij advocaat Ludo SANDERS, kantoor houdende te 2140 Borgerhout, Bleekhofstraat 113 bus 41 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 2 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een woning, ingericht in een landbouwloods van een vormboomkwekerij.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek van 7 april 2009 tot en met 6 mei 2009 worden geen bezwaarschriften ingediend.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij brengt tweemaal een ongunstig advies uit.

Een eerste advies van 7 mei 2009 luidt als volgt:

“ ...

- *De agrarische bedrijvigheid kan fundamenteel onderscheiden worden in beroepslandbouw en niet-beroepslandbouw. De beroepslandbouw kan eerder nog worden onderverdeeld in hoofdberoepslandbouw en nevenberoepslandbouw.*
- *De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling interpreteert de term 'leefbaar agrarisch bedrijf' als een hoofdberoepslandbouwbedrijf dat economisch leefbaar is.*
- *De bedrijfsleider dient het bedrijf in hoofdberoep uit te baten.*
- *Aangezien de aanvrager in bijberoep leerkracht is wordt niet voldaan aan de voltijdse tewerkstelling als bedrijfsleider op het bedrijf en verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling een ongunstig advies voor de regularisatie van de woning in de voormalige rundveestal.”*

In een tweede advies van 1 december 2009 stelde het Departement Landbouw en Visserij:

“ ...

Na onderzoek bevestigt de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, haar ongunstig advies dd. 7 mei 2009 betreffende het regulariseren van een woning:

- *In de nota met bijkomende argumentatie wordt onder meer verwezen naar de omzendbrief van 8 juli 1997. De bepalingen van deze omzendbrief zijn voor de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling slechts richtinggevend.*
- *De grote variatie, met inbegrip van diversificatie van landbouwactiviteiten, laat niet toe om een bedrijf eenduidig te beoordelen als volwaardig op basis van economische rentabiliteit*
- *Uit het oogpunt van een goede landinrichting en uit landbouwkundig standpunt is een landbouwbedrijf volwaardig als het voldoet aan drie voorwaarden :*
 - 1. De bedrijfsleider baat het bedrijf in hoofdberoep uit d.w.z. dat de arbeidsbehoefte minstens één volwaardige arbeidskracht bedraagt. In de praktijk betekent dit dat de bedrijfsleider het bedrijf voltijds uitbaat.*
 - 2. Het arbeidsinkomen uit de bedoelde activiteit bedraagt minstens het arbeidsinkomen voor 1 volwaardige arbeidskracht.*
 - 3. De bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding.*

Aangezien niet voldaan is aan alle voorwaarden verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling een ongunstig advies voor de regularisatie van de woning in een voormalige veestal.”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel weigert op 29 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing op grond van de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij en besluit als volgt:

“ ...

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin en enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van

de bedrijfsleider, voor zover deze een geïntegreerd deel uitmaken van een leefbaar bedrijf.

...

Gelet op het advies van de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling: 'Na onderzoek bevestigt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, haar ongunstig advies dd. 7 mei 2009 betreffende het regulariseren van een woning:

... ‘

Overwegende dat derhalve besloten kan worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat de bouwheer, voor een huisaansluiting, rekening dient te houden met de door HidroRio opgestelde richtlijnen.

Overwegende dat het gevraagde ruimtelijk onvoldoende integreerbaar is in de omgeving. De aanvraag is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel verleent op 3 mei 2010 volgend gunstig advies betreffende dit beroep:

“ ...

- *Gelet op de argumentatie geformuleerd door de indiener van het beroep.*
- *Overwegende dat de te regulariseren woning in pandig een hoofdzakelijk vergund landbouwgebouw werd voorzien.*
- *Overwegende dat derhalve voor het bedrijf zelf niet kan gesproken worden van een extra inname van landbouwstructuren. Overwegende dat de activiteit van de aanvrager toch als volwaardige landbouw- of minstens volwaardige para-agrarische activiteit kan worden beschouwd. Overwegende dat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de ruimtelijke impact van de te regulariseren woning miniem is gezien ze in pandig in een hoofdzakelijk vergund stalgebouw werd voorzien.”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet gedateerd verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De beroeper baat een vormboomkwekerij uit, opgericht in 1999 in een voormalige loods van het landbouwbedrijf van de schoonvader. De schoonvader woont in een eertijds opgerichte bedrijfswoning (nr. 108) maar is niet meer actief in de agrarische sector

...

De oude bestaande woning blijft behouden en behoudt de functie van woning. Het tweede kan niet worden aanvaard. Verdere residentialisering van het agrarisch gebied is niet wenselijk en brengt de goede ruimtelijke ordening van de gewestplanning in het gedrang.

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

....

Wordt een gebouw met bijbehorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen dan

kan een bouwvergunning voor een nieuwe, afzonderlijke woning slechts worden verleend indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend deel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de fysische inlijving van de (woning) in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning een deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt. Aan de bestaande woning kan onder geen beding een zuiver residentiële bestemming worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf.

De beroeper baat een vormboomkwekerij uit, opgericht in 1999 in een voormalige loods van een landbouwbedrijf van de schoonvader.

...

De beroeper woont thans in een inpandige woning in de tuinbouwloods op nr. 110. Afgezien van de eigendomsstructuren en de bestemming van de bestaande woning, kan duidelijk worden gesteld dat er bij het originele bedrijf al één exploitantenwoning aanwezig was. De oude bestaande woning blijft behouden en behoudt de functie van woning. Een tweede kan niet worden aanvaard.

Algemene conclusie

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen;

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. “

Na de hoorzitting van 1 juni 2010 beslist de verwerende partij op 17 juni 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in ruime zin.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze (agrarische) planologische bestemming van het gewestplan omwille van de regularisatie van een bedrijfswoning bij een agrarische activiteit.

...

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en bedrijfsgehelen. Het perceel is gelegen in een cluster van gebouwen.

Deputatie treedt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in het kader van de beroepsprocedure uitdrukkelijk bij.

De te regulariseren woning werd inpandig voorzien in een hoofdzakelijk vergund landgebouw. Voor het bedrijf zelf kan niet gesproken worden van een extra inname van de landbouwstructuren. Voor de omgeving kan er niet gesproken worden van een bijkomende verdichting van het gebied. Aan de hand van de bijgebrachte documenten in het beroepsschrift kan de activiteit van de aanvrager als volwaardige landbouw- of minstens volwaardige para-agrarische activiteit worden beschouwd. De ruimtelijke impact van de te regulariseren woning is miniem gezien zij inpandig in een hoofdzakelijk vergund stalgebouw werd voorzien.

Gelet op de hiervoor aangehaalde elementen en de plaatselijke toestand van de bebouwde omgeving, is de regularisatie van de woning ruimtelijk aanvaardbaar.

...

Algemene conclusie :

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij is van oordeel dat het verzoekschrift laattijdig is daar de aangetekende brieven ter kennisgeving van de bestreden beslissing bij de postdiensten werden aangeboden op dinsdag 20 juli 2010. De termijn om beroep in te dienen begon, volgens de tussenkomende partij, bijgevolg te lopen op woensdag 21 juli 2010 om te eindigen op 19 augustus 2010, zijnde een donderdag. Zelfs als de redenering van de verzoekende partij (einddatum maandag 23 augustus 2010) zou gevolgd worden zou, volgens de tussenkomende partij, het beroep laattijdig zijn daar het verzoekschrift gedateerd is op maandag 23 augustus 2010 en de aangetekende zending van het verzoekschrift de Raad en de overige partijen ten vroegste op dinsdag 24 augustus 2010 kon bereiken, dus buiten termijn.

2.

De verzoekende partij stelt dat zij de aangetekende zending vanwege de verwerende partij met de bestreden beslissing ontving op donderdag 22 juli 2010 zodat deze datum geldt als datum van betekening en dat de termijn om beroep in te stellen begint te lopen op de dag na de betekening, zijnde vrijdag 23 juli 2010.

De verzoekende partij vervolgt dat de laatste datum om beroep in te stellen tegen de beslissing zaterdag 21 augustus 2010 was en dat, vermits de Raad de stelregel hanteert dat indien de laatste dag van de termijn een zaterdag is de termijn verlengd wordt tot de eerstvolgende werkdag, het beroep tijdig is ingediend.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° a) VCRO dienen de beroepen bij de Raad te worden ingesteld binnen een vervalt termijn van dertig dagen, die ingaat voor wat betreft de vergunningsbeslissingen, de dag na deze van de betekening wanneer dergelijke betekening vereist is.

Volgens artikel 4.7.23, §3, tweede lid, 2° is een betekening van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing van de deputatie aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist.

De door de verwerende partij verstuurd brief heeft als datum van de poststempel dinsdag 20 juli 2010. Vermits woensdag 21 juli 2010 een feestdag was, heeft de post de brief ten vroegste betekend op donderdag 22 juli 2010. De termijn van dertig dagen begint aldus te lopen op

vrijdag 23 juli 2010 en zou eindigen op zaterdag 21 augustus. Deze termijn wordt verlengd tot de eerste werkdag, met name maandag 23 augustus 2010.

Vermits de verzoekende partij haar verzoekschrift heeft ingediend op 23 augustus 2010, datum van de poststempel, is het beroep ontvankelijk *ratione temporis*.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), het gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977), artikel 11 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 alsook van de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij licht haar verzoekschrift toe als volgt :

“Doordat de Deputatie onterecht oordeelt in de bestreden beslissing dat men thans te maken heeft met een leefbaar agrarisch bedrijf en een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de regularisatie van een woning in een agrarisch gebied en doordat, zuiver ondergeschikt, men te maken heeft met een tweede woning bij een agrarisch bedrijf. Terwijl op basis van de feiten voorhanden in het dossier, de Deputatie in alle redelijkheid niet tot de vaststelling kon komen dat het zou gaan om een leefbaar agrarisch bedrijf. Gelet op het feit dat men niet te maken heeft met een leefbaar bedrijf is het dan ook onmogelijk om een exploitantenwoning te vergunnen in agrarisch gebied en terwijl, zuiver ondergeschikt, de aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden om een tweede woning te vergunnen bij een agrarisch bedrijf.

...

2.

De aanvraag heeft tot doel een woning in agrarisch gebied te regulariseren. Overeenkomstig het hierboven aangehaalde art. 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 kan in agrarisch gebied een exploitantenwoning worden toegelaten voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

Aan twee voorwaarden moet aldus voldaan worden vooraleer men een exploitantenwoning kan vergunnen in agrarisch gebied, met name 1° het moet een integrerend deel van het bedrijf uitmaken en 2° het moet gaan om een leefbaar bedrijf.

3.

De eerste voorwaarde lijkt in casu vervuld.

4.

De tweede voorwaarde is echter niet vervuld. Het gaat in casu geenszins om een leefbaar bedrijf.

4.1

Ten eerste moet men vaststellen dat men niet te maken heeft met een bedrijf. Het betreft een eenmanszaak, het gaat niet om een bedrijf met rechtspersoonlijkheid, maar om een natuurlijke persoon.

...

4.2

Ten tweede moet men vaststellen dat, zelfs al zou uw Raad van mening zijn dat het gaat om een bedrijf in de zin van art. 11 van het KB van 28 december 1972, het dan geenszins zou gaan om een leefbaar bedrijf.

Met de leefbaarheid van het bedrijf wordt de economische rentabiliteit bedoeld.

Overeenkomstig de Omzendbrief van 8 juli 1997 is dit geen determinerend criterium maar zal de leefbaarheid een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager:

'De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in agrarisch gebied.

...

Ingeval zou blijken dat het bedrijf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet leefbaar is, kan de bouwvergunningsaanvraag dan ook enkel worden ingewilligd indien onomstotelijk vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft, werkelijk een agrarisch bedrijf betreft."

De verzoekende partij verwijst verder naar het feit dat het Departement Landbouw en Visserij in het kader van de vergunningsprocedure tweemaal, met name op 7 mei 2009 en op 1 december 2009 negatief heeft geadviseerd en stelt verder:

"...

Uit het beroepsschrift dat de aanvrager bij de Deputatie indiende blijkt immers dat de aanvrager de eerste zes jaar na de oprichting van zijn onderneming voltijds in het onderwijs werkte.

...

Na een onderbreking van twee jaar omwille van familiale redenen staat de aanvrager sinds 2007 opnieuw in het onderwijs, ditmaal halftijds.

...

Echter hieruit kan men nog altijd niet afleiden dat men te maken heeft met een leefbaar agrarisch bedrijf. Geenszins wordt beantwoord aan de voorwaarden die het Departement Landbouw en Visserij ter zake stelt.

Besloten moet worden moet worden dat de deputatie, in alle redelijkheid op basis van de in deze zaak voorhanden feitelijke gegevens

...

niet kon beslissen dat men thans te maken heeft met een leefbaar agrarisch bedrijf.

..."

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt het volgende :

“Het Vlaams Gewest stelt dat men in casu niet te maken heeft met een leefbaar agrarisch bedrijf.

Dit wordt eenvoudigweg tegengesproken door de boekhoudkundige cijfers van het bedrijf (stuk 2) en het feit dat verzoeker met de inkomsten van het bedrijf de infrastructuur en gronden financiert (huur en aankoop gronden) en hij daarnaast een vrouw en 2 kinderen onderhoudt van deze inkomsten.

Concluant baat zijn bedrijf uit op een oppervlakte van 2,3 hectare ofwel 23.000 m², gronden die hij deels in eigendom heeft en deels in huur (0,58 ha eigendom + de rest in huur van verscheidene verhuurders

...

Dat concluant nog een bijberoep in het onderwijs heeft doet niets ter zake.

...

Zijn beroepskennis als tuinaanlegger en vormboomkweker is alleszins een meerwaarde voor de leerlingen. Maar de vormboomkwekerij is voldoende winstgevend en vergt zoveel tijd en inzet van concluant dat hij vanaf volgend schooljaar overweegt zijn loopbaan in het onderwijs stop te zetten en zich volledig te wijden aan de vormboomkwekerij. Hoe dan ook, een overheid heeft zich niet te mengen in het privéleven van haar onderdanen en heeft zeker niet te bepalen of iemand al dan niet een bijberoep mag uitoefenen.

...

Het argument dat concluant zijn bedrijf niet uitoefent via een rechtspersoon en dus geen ‘bedrijf’ uitbaat is natuurlijk juridisch evenmin correct.

...

Verzoeker stelt dat het ‘geenszins gaat om een bedrijf maar eerder om een hobbyist die nu en dan een boom verkoopt’. Op de terreinen van concluant staan ondermeer :

...

Een vormboomkwekerij is een zeer arbeidsintensief bedrijf.

...

In de vakliteratuur (vakblad Verbondsnieuws) bespreekt men wel eens gelijkaardige bedrijven (vormboomkwekerijen). Men maakt melding van 1 voltijdse werkkracht voor 1,75 ha. Concluant moet dit alles zien te rooien op 2,3 ha.

...

Het ganse argument slaat dan ook nergens op maar getuigt ook van een volledige afwezigheid van dossierkennis.

...”

4.

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middel naar wat ze heeft uiteengezet in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel, waarop de te regulariseren woning zich bevindt, is gelegen in het agrarisch gebied van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’.

In het agrarisch gebied is artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit van toepassing dat luidt als volgt :

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden

voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...

De aanvraag betreft het regulariseren van een woning die inpandig gebouwd is in een leegstaande veestal. De oorspronkelijke exploitant van de veestal woont in de bij het oorspronkelijke veebedrijf gebouwde exploitantenwoning. De exploitant-aanvrager baat een vormboomkwekerij uit.

Volgens de verzoekende partij lijkt de voorwaarde, dat de woning een integrerend deel moet uitmaken van het bedrijf, vervuld. De verzoekende partij stelt dat de tweede voorwaarde, met name dat het bedrijf leefbaar moet zijn, niet is vervuld.

2.

Uit het dossier blijkt dat het Departement Landbouw en Visserij zowel op 7 mei 2007 als op 1 december 2009 een ongunstig advies verleende over het aanvraagdossier specifiek wat betreft de leefbaarheid van het bedrijf.

3.

In zijn tweede advies d.d. 1 december 2009 stelde het Departement Landbouw en Visserij de volgende voorwaarden voor het vaststellen van de leefbaarheid van een bedrijf:

“ ...

Uit oogpunt van een goede landinrichting en uit landbouwkundig standpunt is een landbouwbedrijf volwaardig als minstens voldaan aan drie voorwaarden.

De bedrijfsleider baat het beroep uit in hoofdberoep, d.w.z. dat de arbeidsbehoefte minstens één voltijdse arbeidskracht bedraagt. In de praktijk betekent dit dat de bedrijfsleider het bedrijf voltijds uitbaat. Het arbeidsinkomen uit bedoelde activiteit bedraagt minstens het arbeidsinkomen voor 1 volwaardige arbeidskracht.

De bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of beroepsopleiding. Aangezien niet voldaan is aan alle voorwaarden, verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een ongunstig advies voor de regularisatie van een woning in een voormalige veestal.”

4.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan afgeweken wordt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen geldt in principe dat het bestuursorgaan haar beslissing des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie van het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet.

5.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich betreffende de leefbaarheid van het bedrijf aansluit bij het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen dat betreffende de leefbaarheid overweegt : *“Overwegende dat de activiteit van de aanvrager toch als*

volwaardige landbouw- of minstens volwaardige para-agrarische activiteit kan worden beschouwd.”

De verwerende partij overweegt betreffende de leefbaarheid:

“ ...

Aan de hand van de bijgebrachte documenten in het beroepsschrift kan de activiteit van de aanvrager als volwaardige landbouw- minstens volwaardige para-agrarische activiteit worden beschouwd.

... ”

Voor zover er uit de voormelde documenten al zou kunnen afgeleid worden zijn dat het een leefbaar bedrijf betrof, welk onderzoek een appreciatie betreft die buiten de bevoegdheid van de Raad valt, is de Raad van oordeel dat de hierboven geciteerde motivering in het licht van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit, de Motiveringswet en de zorgvuldigheidsplicht, niet kan beschouwd worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. Het Departement Landbouw en Visserij heeft een omstandig en gemotiveerd advies uitgebracht, waarbij aan de hand van verschillende elementen wordt besloten dat het bedrijf niet leefbaar is.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motieven, die een antwoord vormen op de elementen, aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 juni 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een woning, ingericht in de landbouwloods van een vormboomkwekerij op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Luk JOLY, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Luk JOLY