

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0191 van 7 december 2011  
in de zaak 2010/0480/A/4/0455

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn BUTENAERTS  
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen VAN WYNSBERGE  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Diestsevest 113  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 21 april 2008 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota bezorgd aan de Raad per mailbericht van 15 juli 2011. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 14 september 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 oktober 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sebastian MARTIN die loco advocaat Stijn BUTENAERTS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koen VAN WYNSBERGE die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. RECHTSPLEGING**

Op 15 juli 2011 bezorgt de verzoekende partij per mailbericht een wederantwoordnota aan de Raad. De Raad stelt ambtshalve vast dat het processtuk niet bezorgd werd per beveiligde zending, zoals vereist door artikel 4.8.14 VCRO, hetgeen leidt tot de onontvankelijkheid van het processtuk.

## **IV. TUSSENKOMST**

[REDACTED] vragen met een op 14 juli 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 juli 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **V. FETEN**

Op 30 april 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een tweede bedrijfswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 21 mei 2007 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse het volgende standpunt in:

“ ...

*Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en mogen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. De aanvrager is fulltime tewerkgesteld op het bedrijf dat voldoende groot is om rendabel te zijn om twee arbeidsinkomens te blijven verzekeren in de toekomst. De tweede woning wordt aan het bestaande gebouwencomplex gekoppeld zodat geen afgescheiden residentiële woning kan ontstaan.*

*De woning is niet dominerend qua hoogte en volume en de materiaalkeuzes zijn neutraal. De architectuurstijl sluit aan bij de aanpalende woning zodat het project zich in de omgeving kan integreren.*

...”

Het Agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed brengt op 13 juli 2007 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Departement Landbouw en Visserij brengt op 14 december 2007 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 27 februari 2008 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Artikel 100, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (en latere wijzigingen), stelt dat voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van maximum 1000m<sup>3</sup>, of 1250 m<sup>3</sup> ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. In casu betreft het een landbouwbedrijf dat leefbaar is voor twee aan het bedrijf verbonden gezinnen. Dit betekent dat de bedrijfswoning volgens bovenvermeld artikel 100 § 1 een maximaal volume van 1250 m<sup>3</sup> kan hebben. Uit voorgelegd dossier kan niet worden opgemaakt welk volume de bestaande bedrijfswoning heeft.*

*De voorgelegde aanvraag voorziet de bouw van een bijkomende bedrijfswoning. In het advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt als voorwaarde voor de oprichting van de tweede bedrijfswoning opgelegd dat na het beëindigen van de beroepsactiviteiten van de vader, de huidige bedrijfswoning*

*volledig wordt opgenomen als agrarisch bedrijfsgebouw zonder residentieel karakter. Hieruit blijkt dat op termijn (na volledige overname van het bedrijf) slechts één bedrijfswoning kan worden behouden.*

*In het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed wordt echter als voorwaarde opgelegd dat het huidige woongedeelte zijn woonfunctie ook in de toekomst dient bewaard te blijven.*

*De huidige samenuitbating van het bedrijf door vader en zoon kadert in de generatiewissel van het bedrijf. In dergelijke situaties voorziet artikel 100 §1 van het decreet dat de bedrijfswoning een maximaal volume van 1250 m<sup>3</sup> kan hebben. Een uitbreiding van het bestaande woongedeelte tot een maximaal bouwvolume van 1250 m<sup>3</sup> binnen de oorspronkelijke hoevegebouwen, dient eerst onderzocht te worden.*

*Bijkomend dient opgemerkt dat de inplanting van de bedrijfswoning aan de buitenzijde van de oorspronkelijke vierkantshoeve en slechts verbonden met de bestaande hoeve door middel van een tuinmuur en een open verbindingsgaanderij onvoldoende garantie biedt dat een afsplitsing van de woning van het bedrijf niet mogelijk is.*

*Algemene conclusie*

*Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project NIET verantwoord.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse weigert op 21 april 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en mogen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. De aanvrager is fulltime tewerkgesteld op het bedrijf dat voldoende groot is om rendabel te zijn om twee arbeidsinkomens te blijven verzekeren in de toekomst.*

*Artikel 100, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (en latere wijzigingen), stelt dat voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van maximum 1000m<sup>3</sup>, of 1250 m<sup>3</sup> ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. In casu betreft het een landbouwbedrijf dat leefbaar is voor twee aan het bedrijf verbonden gezinnen. Dit betekent dat de bedrijfswoning volgens bovenvermeld artikel 100 § 1 een maximaal volume van 1250 m<sup>3</sup> kan hebben.*

*De inplanting van de bedrijfswoning aan de buitenzijde van de oorspronkelijke vierkantshoeve en slechts verbonden met de bestaande hoeve door middel van een tuinmuur en een open verbindingsgaanderij onvoldoende garantie dat een afsplitsing van de woning van het bedrijf niet mogelijk is.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 3 juni 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag beoordeelt de provinciale ambtenaar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

*De bouwplaats bevindt zich in het noorden van het gemeentelijk grondgebied, nabij de grens met de gemeente Merchtem, centraal in het open landelijk gebied tussen de woonkernen van Krokegem, Mazenzele en Mollem.*

*Het ontwerp beoogt de oprichting van een tweede bedrijfswoning bij [REDACTED]. Dit is een oude vierkantshoeve, historisch verbonden aan de [REDACTED]. De hoeve heeft een beeldbepalend karakter in het landschap, getypeerd door open landerijen en bosfragmenten op de zuidflank van [REDACTED].*

*De nieuwe bedrijfswoning wordt ingeplant aan de noordzijde van de vierkantshoeve, op 10.70m van de noordgevel van de bestaande bedrijfswoning en er mee verbonden bij middel van een tuinmuur en een overdekte gaanderij; tussenin komt zo een vierkante binnentuin tot stand met een oppervlakte van 102,30m<sup>2</sup>. De ontworpen woning bestaat uit een bouwlaag met zadeldak, met grote klimmende dakvensters in beide dakvlakken.*

*De omzendbrief van 08/07/1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, voorziet dat een blijvende tweede woning bij een bedrijf slechts uitzonderlijk kan aanvaard worden als voldaan wordt aan onder meer de voorwaarde dat de bouw van de tweede woning gebeurt binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoort, zodat geen afgescheiden residentiële woongelegheden zou kunnen ontstaan.*

*Het ontwerp beantwoordt niet aan deze voorwaarde. De nieuwbouw wordt niet ingeplant op de hoevekavel, maar op een aangrenzend perceel. De integratie in het bestaande hoevecomplex wordt beoogd door de fysische verbinding van oud en nieuw bij middel van een tuinmuur en een gaanderij. Naast het feit dat zulke realisatie niet de verzekering biedt dat de woning in de toekomst niet kan worden afgesplitst van de bedrijfshoeve en herleid tot een louter residentiële bestemming, is de voorgestelde opvatting ook niet te verwezenlijken aangezien een bestaande voetweg daarbij zou worden overbouwd.*

*Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen (generatiewissel), dan kan, volgens dezelfde omzendbrief 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 onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de fysische inlijving ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning 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.*

*Het is duidelijk dat het inplanten van een nieuwe woning, opgevat als een viergevelwoning, en slechts verbonden met de hoeve bij middel van tuinmuren en/of gaanderij niet te beschouwen valt als een "integrerend" onderdeel en bezwaarlijk kan aangezien worden als een stedenbouwkundig en functioneel geheel.*

*Bovendien zijn de voorwaarden van respectievelijk het departement Landbouw en Visserij en de afdeling Onroerend Erfgoed van het Agentschap R-0 Vlaanderen onverenigbaar. De bestaande bedrijfswoning, die volgens Landbouw op langere termijn moet worden omgevormd tot louter bedrijfsgebouw, moet volgens Onroerend Erfgoed zeker als bedrijfswoning worden behouden.*

*Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waar die stelt dat een uitbreiding van het bestaande woongedeelte tot een maximaal bouwvolume van 1250m<sup>3</sup> binnen de oorspronkelijke hoevegebouwen eerst dient onderzocht kan worden bijgetreden. Deze opvatting kadert in de bepalingen van artikel 100 van het decreet en heeft prioriteit, gezien het hier strikt genomen gaat om een generatiewissel.*

*In ieder geval is het aangewezen de (bijkomende) woongelegenheid binnen het bestaande gebouwencomplex op te nemen of, indien er uitbreiding noodzakelijk is, deze fysisch aan te sluiten bij op de vierkantshoeve en dit op doordachte wijze zodat een vormelijke samenhang verzekerd wordt. Enkel op een van deze wijzen lijkt de typologie van de vierkantshoeve gevrijwaard en behoudt de hoeve zijn visuele kracht in de beeldbepaling van landschap.*

*Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.*

*• Voorstel van beslissing*

*MET INWILLIGEN om volgende redenen:*

- Het ontwerp houdt de overbouwing in van voetweg nr. [REDACTED]. Uit het onderzoek van de atlas van buurtwegen blijkt niet dat de bedoelde voetweg officieel werd afgeschaft of verlegd. De voorgenomen inplanting is, zolang de voetweg niet definitief werd afgeschaft of verlegd, niet toelaatbaar.*
- De integratie in het bestaande hoevecomplex wordt niet gerealiseerd zodat een latere afsplitsing van de het landbouwbedrijf niet denkbeeldig is. Aan de vereiste van een "stedenbouwkundig en functioneel geheel" wordt niet beantwoord.*
- Bij een generatiewissel dient prioritair te worden geopteerd voor de toepassing van artikel 100 van het decreet; deze opvatting dient prioritair te worden onderzocht.*
- Het is aangewezen de (bijkomende) woongelegenheid binnen het bestaande gebouwencomplex op te nemen of, indien er uitbreiding noodzakelijk is, deze fysisch aan te sluiten bij op de vierkantshoeve en dit op doordachte wijze zodat een vormelijke samenhang verzekerd wordt.*

*...*

Na de partijen te hebben gehoord op 4 november 2008, beslist de verwerende partij op 22 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

*" ...*

*4. De op te richten woning is bedoeld als tweede bedrijfswoning bij een gevestigd melkveebedrijf. Voor zover de economische rentabiliteit toelaat dat er meer dan een gezin leeft van het bedrijf is de oprichting van een bijkomende bedrijfswoning verenigbaar met de planologische voorschriften.*

*De omzendbrief van 08/07/1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, voorziet dat een blijvende tweede woning*

*bij een bedrijf slechts uitzonderlijk kan aanvaard worden als voldaan wordt aan onder meer de voorwaarde dat de bouw van de tweede woning gebeurt binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoort, zodat geen afgescheiden residentiële woongegelegenheid zou kunnen ontstaan.*

*De nieuwbouw wordt ingeplant op een aangrenzend perceel. De integratie in het bestaande hoevecomplex wordt beoogd door de fysische verbinding van oud en nieuw bij middel van een tuinmuur en een gaanderij. De voorgestelde opvatting was aanvankelijk niet te verwezenlijken aangezien een bestaande voetweg (■■■■) daarbij zou worden overbouwd.*

*Teneinde deze belemmering uit de weg te ruimen werd een aanvraag gedaan tot gedeeltelijke verplaatsing van deze voetweg. Deze verplaatsing, waartoe besloten werd door de gemeenteraad van 15 december 2009, werd in vergadering van 25 februari 2010 door de deputatie goedgekeurd. Hiermee is de beoogde fysische verbinding van de nieuwbouw met de oude hoevegebouwen realiseerbaar geworden.*

*5. De voorwaarden van respectievelijk het departement Landbouw en Visserij en de afdeling Onroerend Erfgoed van het Agentschap R-0 Vlaanderen zijn tegenstrijdig. De bestaande bedrijfswoning, die volgens Landbouw op langere termijn moet worden omgevormd tot louter bedrijfsgebouw, moet volgens Onroerend Erfgoed zeker als bedrijfswoning worden behouden.*

*Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waar die stelt dat een uitbreiding van het bestaande woongedeelte tot een maximaal bouwvolume van 1250m<sup>3</sup> binnen de oorspronkelijke hoevegebouwen eerst dient onderzocht kan worden bijgetreden. Deze opvatting kadert in de bepalingen van art. 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordering en heeft prioriteit, gezien het bier strikt genomen gaat om een generatiewissel.*

*In dit verband wordt door beroeper ter zitting gesteld dat een integratie van de bijkomende woongegelegenheid in de bestaande hoevegebouwen vrijwel onmogelijk is; in deze optie zouden er bedrijfsruimtes moeten worden opgeofferd, wat de uitbating zou bemoeilijken. Bovendien maakt het departement Landbouw en Visserij geen principieel bezwaar tegen de verwezenlijking van een volwaardige tweede woongegelegenheid.*

*De argumentatie van de beroeper wordt in aanmerking genomen.*

*Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, vatbaar voor vergunning, om volgende reden:*

- het departement Landbouw en Visserij spreekt zich in gunstige zin uit over de realisatie van een bijkomende bedrijfswoning;*
- de voetweg ■■■■ werd officieel verlegd en deze vormt niet langer een belemmering om de nieuwbouw fysisch aan te sluiten tegen de bestaande hoeve;*
- de integratie van een tweede woongegelegenheid binnen de bestaande gebouwen van de vierkantshoeve blijkt alleen ten koste van bedrijfsruimte te kunnen gaan, wat de bedrijfsuitbating kan bemoeilijken.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd met een op 30 april 2010 ter post aangetekende brief betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging werd door de verzoekende partij, met een ter post aangetekende brief van 2 juni 2010, ingediend en is bijgevolg tijdig overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij zet in de antwoordnota uiteen dat het de verzoekende partij toekomt om toelichting te geven omtrent haar belang. De verwerende partij vraagt hoe de verzoekende partij als ambtenaar van een agentschap zonder rechtspersoonlijkheid, in rechte kan optreden als verzoekende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel voert de verzoekende partij de volgende schendingen aan:

“ ...  
de schending van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977 en de artikelen 11 en 15 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, afgeleid uit de schending van artikel 4.3.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), alsmede uit de schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur;

Doordat de bestreden beslissing een tweede bedrijfswoning vergunt in agrarisch gebied.

Terwijl in agrarisch gebied een tweede bedrijfswoning wordt vergund in het kader van een generatiewissel tussen de aanvrager en diens vader, zonder te voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.6 VCRO.



Zodat de bestreden beslissing strijdig is met de aangehaalde bepalingen.

Toelichting:

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwe tweede bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf.

Deze tweede bedrijfswoning is volgens het Gewestplan "Halle-Vilvoorde-Asse", vastgelegd bij K.B. van 7 maart 1977, gelegen zijn in agrarisch gebied.

Dit gebied is bestemd voor landbouw in de ruime zin en mag enkel voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en/of de woning van de bedrijfsleider voor zover die woning een integrerend deel uitmaakt van het leefbare bedrijf.

In casu is de aanvraag van de tussenkomende partijen echter te kaderen in een generatiewissel tussen de aanvrager (29 jaar) en diens vader (61 jaar).

Overeenkomstig artikel 4.3.6 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf voor een volume van maximum 1250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezinnen (generatiewissel).

De verweerster erkent uitdrukkelijk in de bestreden beslissing d.d. 22 april 2010 (p. 4) dat artikel 4.3.6 VCRO van toepassing is op de stedenbouwkundige aanvraag:

...

Verweerster heeft gemeend deze decretale bepaling terzijde te moeten schuiven omdat de aanvrager ter hoorzitting zou verklaard hebben dat een uitbreiding van de eerste bedrijfswoning of integratie van de tweede bedrijfswoning in de bestaande hoevegebouwen 'vrijwel' onmogelijk zou zijn aangezien in voorkomend geval bedrijfsruimte zou moeten opgeofferd worden, hetgeen de uitbating zou bemoeilijken.

Dat het echter onmogelijk is zomaar voorbij te gaan aan deze decretale voorschriften.

Dat er daarenboven dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing zelfs op geen enkele wijze heeft nagegaan of gemotiveerd:

1° Hoeveel m<sup>3</sup> aan bedrijfswoning er voorhanden is in het bestaande gebouwencomplex: misschien wordt op heden reeds de maximale grens van 1.250m<sup>3</sup> bereikt;

2° In welke mate een uitbreiding van de bedrijfswoning tot 1.250 m<sup>3</sup> een impact zou hebben op de bedrijfsruimten;

3° Of een uitbreiding van de bedrijfswoning tot 1.250 m<sup>3</sup>, gepaard gaande met een inperking van de bedrijfsgebouwen enige negatieve invloed zou hebben op de bedrijfsvoering; Immers verzoeker en diens vader baten een modern melkveebedrijf uit, waarvan de uitbating voornamelijk gesitueerd in moderne bedrijfsgebouwen en niet in de oude vierkantshoeve waar nu reeds zich de bestaande bedrijfswoning bevindt. Men kan zich bezwaarlijk inbeelden waarom een beperkte uitbreiding van de gezinswoning in de vierkantshoeve (foto's tonen aan dat er duidelijk een mogelijkheid tot uitbreiding naar rechts mogelijk is) ook maar van enige invloed zou zijn op de bedrijfsvoering.

De bestreden beslissing schendt dan ook de aangehaalde bepalingen, minstens is de aangevoerde motivering onjuist en niet afdoende.

..."

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota:

" ...

In dit dossier beoogt het ontwerp de oprichting van een tweede bedrijfswoning bij hoeve [REDACTED]. Dit is een oude vierkantshoeve, historisch verbonden aan [REDACTED]. De hoeve heeft een beeldbepalend karakter in het landschap, getypeerd door open landerijen en bosfragmenten op de zuidflank van [REDACTED].

De nieuwe bedrijfswoning zal worden ingeplant aan de noordzijde van de vierkantshoeve, op 10.70m van de noordgevel van de bestaande bedrijfswoning en er mee verbonden zijn

door middel van een tuinuur en een overdekte gaanderij; tussenin komt zo een vierkante binnentuin tot stand met een oppervlakte van 102,30m<sup>2</sup>. De ontworpen woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak, met grote klimmende dakvensters in beide dakvlakken.

De bouwplaats zelf bevindt zich in het noorden van het gemeentelijk grondgebied, nabij de grens met de gemeente Merchtem, centraal in het open landelijk gebied tussen de woonkernen van Krokegem, Mazenzele en Mollem. Het project wordt aldus wel duidelijk beschreven, in strijd met hetgeen de verzoekende partij voorhoudt; immers op dit punt moge tevens verwezen worden naar het eigen advies van de verzoekende partij waarbij de bouwplaats, de omgeving en het project als volgt wordt omschreven:

...

Belangrijk hierbij is het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling, dat werd uitgebracht op 14 december 2007 en waarin wordt gesteld dat de werken vanuit landbouwkundig standpunt werden onderzocht en voorwaardelijk gunstig kunnen beoordeeld worden en wel om volgende redenen:

...

Het is in het kader van deze optiek dat huidige aanvraag dient te worden beoordeeld.

Met betrekking tot de planologische verenigbaarheid is de verzoekende partij in zijn eigen advies van 27 februari 2008 de mening toegedaan dat het project in overeenstemming is met de voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar argumenteert hieromtrent overigens terecht dat de bouwplaats gelegen is in agrarisch gebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en dat deze gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin en enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen bevatten en de woning van de bedrijfsleider voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

Welnu, dat het in deze een leefbaar bedrijf uitmaakt staat buiten discussie. Dat vader en zoon de bedrijfsuitvoering voor hun rekening nemen staat evenzeer buiten discussie.

Partijen zijn het er over eens op dit punt dat het wel degelijk de bedoeling is dat eens de beroepsactiviteiten van vader [REDACTED] worden beëindigd de huidige bedrijfswoning volledig zou worden opgenomen als agrarisch bedrijf zonder residentieel karakter waardoor de nieuw op te richten bedrijfswoning de enige bedrijfswoning van dit landbouwbedrijf wordt; op dit punt bestaat er ook geen discussie omtrent de hoegrootheid van de bedrijfswoning, met name 993m<sup>3</sup>, alleszins lager dan de norm vooropgesteld door artikel 4.3.6 VCRO.

Samen met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de deputatie dan ook geconcludeerd tot de planologische verenigbaarheid van de inrichting met de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, te weten de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Ook de afdeling Onroerend Erfgoed van het Agentschap RO Vlaanderen bracht op 3 juli 2007 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

...

Deze laatste voorwaarde zoals vooropgesteld door de eigen diensten van RO-Vlaanderen is echter enkel ingegeven vanuit het oogpunt van de historische waarde van de hoeve.

Deze hoeve, [REDACTED], werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Vlaanderen, 'bouwen door de eeuwen heen' en was voorheen eigendom van de abdij van Affligem. Deze overweging van de Afdeling Onroerend Erfgoed vermag echter geen hypotheek te leggen op het verder gebruik van het landbouwbedrijf en vermag evenmin afbreuk te doen aan de mogelijkheden van de zoon als tweede uitbater om ook op de site, weze het binnen de normen gesteld door het VCRO, eveneens een bedrijfswoning op te richten.

*Op dit punt heeft de deputatie dan ook melding gemaakt van het feit dat de voorwaarden van het Departement Landbouw en Visserij en deze van de Afdeling Onroerend Erfgoed tegenstrijdig zijn;*

*de bestaande bedrijfswoning, die volgens Landbouw op langere termijn moet worden omgevormd tot loutere bedrijfsgebouw, moet inderdaad volgens Onroerend Erfgoed zeker als bedrijfswoning*

*worden behouden, wezen het, zoals gesteld, dat deze beslissing is ingegeven door een andere bezorgdheid.*

*De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid in deze kunnen concluderen dat het ontwerp voor vergunning in aanmerking komt.*

*Hierbij wordt verder inderdaad overwogen dat het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waar wordt gesteld dat een uitbreiding van het bestaand woongedeelte tot een maximale bouwvolume van 1250m<sup>3</sup> binnen de oorspronkelijke hoevegebouwen eerst dient onderzocht kan worden bijgetreden om reden dat deze opvatting kadert in de bepalingen van artikel 4.3.6 VCRO doch dat in dit verband door de aanvrager wordt gesteld dat een integratie van de bijkomende woongelegenheid in de bestaande hoevegebouwen vrijwel onmogelijk is; in deze optie zouden er bedrijfsruimtes moeten worden opgeofferd, wat de uitbating zou bemoeilijken.*

*De verzoekende partij zal wel willen begrijpen dat het in deze immers over een landbouwbedrijf gaat en aldus de economische leefbaarheid van het bedrijf geenszins in het gedrang mag worden*

*gebracht. Bovendien maakt het departement Landbouw en Visserij geen principieel bezwaar tegen de verwezenlijking van een volwaardige tweede woongelegenheid.*

*Het is aldus mede op basis van de adviezen van de eigen diensten van de Vlaamse Overheid dat de deputatie in deze kon overwegen dat de bouw van een tweede volwaardige woongelegenheid op de site moet kunnen worden toegelaten en verenigbaar is met de voorschriften van het gewestplan.*

*Het middel dient dan ook als ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

De tussenkomenende partijen zetten in de toelichtende nota uiteen:

*“ ...*

*De stelling van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat in geval van samenuitbating enkel een eengezinswoning zou kunnen omgevormd worden naar een meergezinswoning met een maximumbouwvolume van 1250 m<sup>3</sup>, maar er geen tweede bedrijfswoning zou kunnen worden vergund, vindt geen enkele steun in de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zoals opgenomen in art. 11 van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Nergens in de in het eerste middel aangehaalde bepalingen is gesteld dat bij samenuitbating enkel een meergezinswoning zou mogen worden vergund.*

*Het art. 4.3.6. VCRO waarnaar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verwijst, staaft evenmin de stelling dat bij een samenuitbating van een bedrijf (zelfs naar aanleiding van een generatiewissel) er geen tweede bedrijfswoning zou kunnen worden vergund. De betreffende bepaling rept met geen woord over de over de begrippen samenuitbating en/of generatiewissel. De betreffende bepaling bevat in tegendeel een algemeen geldende volumenorm (maximaal vergunbaar volume) voor bedrijfswoningen, t.t.z., 1000 m<sup>3</sup> (eengezinswoning) en 1250 m<sup>3</sup> (meergezinswoningen). Dit blijkt letterlijk uit de tekst van art. 4.3.6. VCRO:*

*...*

*Het moge duidelijk zijn dat zowel de bestaande exploitantenwoning, als de tweede exploitantenwoning voldoen aan de maximale volumenorm zoals voorzien in art. 4.3.6. VCRO. Dit wordt overigens niet betwist in het eerste middel door de verzoekende partij. De bestreden beslissing schendt het art. 4.3.6. VCRO bijgevolg niet...*

*...*

*Dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd zou zijn op dit punt, overtuigt evenmin. In de bestreden beslissing is duidelijk gesteld dat een integratie van de tweede woning of een uitbreiding van de bestaande woning naar 1250 m<sup>3</sup> onmogelijk is,*

*...*

*Het is niet omdat de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar zich (ten onrechte) niet kan inbeelden dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zouden zijn binnen het bestaand bouwvolume van de vierkantshoeve, dat er om die reden geen vergunning kan worden verleend, of dat er sprake zou zijn van een motiveringsgebrek in de thans bestreden beslissing. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar toont overigens niet aan dat deze uitbreidingsmogelijkheden er in casu wel zouden zijn.*

*Het “wantrouwen van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar t.o.v. de tussenkomende partijen is ongegrond. Het bedrijf van tussenkomende partijen betreft een duidelijk volwaardig, leefbaar landbouwbedrijf, dat voldoende groot is om twee inkomens te verwerven en twee volwaardige arbeidskrachten te werk te stellen. Dit blijkt duidelijk uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling:*

*...*

*Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de ingeroepen schending van art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 geenszins aan de orde is. Het voorwerp van de aanvraag ligt in agrarisch gebied, en niet in landschappelijk waardvol agrarisch gebied. Een toetsing van de aanvraag aan het zogenaamd esthetisch criterium van art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 is geenszins aan de orde. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verduidelijkt in zijn verzoekschrift evenmin dat de aanvraag de tussenkomende partijen de schoonheidswaarde van het landschap zou aantasten.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

De aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning heeft als voorwerp het bouwen van een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied, met een volume van 993 m<sup>3</sup>.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en leidt deze schending af uit artikel 4.3.6 VCRO en de schending van de materiële motiveringsplicht.

De verwerende partij stelt terecht dat het bouwperceel niet gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat artikel 15 van het vermeld besluit niet van toepassing is op de betrokken vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij had moeten nagaan of de maximale grens van 1.250m<sup>3</sup> reeds was bereikt in het bestaande gebouwencomplex, in welke mate een uitbreiding van de bedrijfswoning tot 1.250 m<sup>3</sup> een impact zou hebben op de bedrijfsruimten en of een uitbreiding van de bedrijfswoning tot 1.250 m<sup>3</sup>, gepaard gaande met een inperking van de bedrijfsgebouwen enige negatieve invloed zou hebben op de bedrijfsvoering.

Artikel 11, 4.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt:

“ ...

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

...”

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 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.*

...”

In de bestreden beslissing wordt overwogen:

“ ...

*Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waar die stelt dat een uitbreiding van het bestaande woongedeelte tot een maximaal bouwvolume van 1250m<sup>3</sup> binnen de oorspronkelijke hoevegebouwen eerst dient onderzocht kan worden bijgetreden. Deze opvatting kadert in de bepalingen van art. 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordering en heeft prioriteit, gezien het bier strikt genomen gaat om een generatiewissel.*

*In dit verband wordt door beroeper ter zitting gesteld dat een integratie van de bijkomende woongelegenheid in de bestaande hoevegebouwen vrijwel onmogelijk is; in deze optie zouden er bedrijfsruimtes moeten worden opgeofferd, wat de uitbating zou bemoeilijken. Bovendien maakt het departement Landbouw en Visserij geen principieel bezwaar tegen de verwezenlijking van een volwaardige tweede woongelegenheid.*

*De argumentatie van de beroeper wordt in aanmerking genomen.*

*Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, vatbaar voor vergunning, om volgende reden:*

- *het departement Landbouw en Visserij spreekt zich in gunstige zin uit over de realisatie van een bijkomende bedrijfswoning;*
- *de voetweg [REDACTED] werd officieel verlegd en deze vormt niet langer een belemmering om de nieuwbouw fysisch aan te sluiten tegen de bestaande hoeve;*
- *de integratie van een tweede woongelegenheid binnen de bestaande gebouwen van de vierkantshoeve blijkt alleen ten koste van bedrijfsruimte te kunnen gaan, wat de bedrijfsuitbating kan bemoeilijken.*

...”

De verwerende partij motiveert haar beslissing tot vergunning vanuit een tweevoudige vaststelling, met name dat de integratie van een bijkomende woongelegenheid in de bestaande

hoevegebouwen vrijwel onmogelijk is en dat het departement Landbouw en Visserij geen principieel bezwaar heeft tegen de verwezenlijking van een volwaardige woongelegenheid.

De verzoekende partij toont de onjuistheid van deze motieven niet aan. Ze toont niet aan dat de verwerende partij niet tot de vermelde vaststellingen had mogen komen omdat de bestaande woning reeds het maximum van 1.250 m<sup>2</sup> zou hebben bereikt. Ze toont evenmin aan dat een uitbreiding niet ten koste zou gaan van bedrijfsruimten, terwijl de tussenkomen partij het inrichtingsplan voorlegt van de milieuvergunning van 20 februari 2006 waaruit blijkt dat de gebouwen, behalve de woning – op het plan aangeduid met nummer [REDACTED] – gebruikt worden als bedrijfsgebouwen.

De verzoekende partij toont evenmin een 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 gewestplannen, die zou kunnen afgeleid worden uit artikel 4.3.6 VCRO.

De bestemmingsvoorschriften voor agrarische gebieden zijn bepaald in artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Uit deze blijkt dat in agrarisch gebied woningbouw niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant of een tijdelijke verblijfsgelegenheid betreft. Bovendien kan een woning of tijdelijke verblijfsgelegenheid slechts worden toegelaten indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf. Voor de toepassing van het geciteerde artikel 11, 4.1 van het inrichtingsbesluit dient de overheid, die over een aanvraag op grond van deze bepaling beschikt, na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

De verzoekende partij betwist onder het eerste middel niet dat gevraagde werkelijk betrekking heeft op een bedrijfswoning voor een tweede exploitant van het landbouwbedrijf. De verzoekende partij betwist met andere woorden niet dat het aangevraagde een landbouwbestemming heeft. De verwerende partij stelt overigens terecht dat de verzoekende partij in zijn eigen advies van 27 februari 2008 oordeelde dat het *“ingediende project in overeenstemming is met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Hale-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.”*

Een schending van artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen 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 betreft derhalve geen bestemmingsvoorschrift, maar een decretaal beoordelingselement naar volume voor bedrijfsgebouwen in een daartoe geschikt bestemmingsgebied.

Het voorgaande belet niet dat een aanvraag voor een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied eveneens dient getoetst te worden aan de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen echter niet het voorwerp uitmaakt van het eerste middel. Het eerste middel heeft betrekking op een vermeende schending van artikel 4.3.6 VCRO, dat slechts het maximum toegelaten bouwvolume bepaalt van een bedrijfswoning, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen een bedrijfswoning voor één gezin en een bedrijfswoning voor meer dan één gezin.

Het standpunt van de verzoekende partij dat de verwerende partij bij de aanvraag tot het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning op grond van artikel 4.3.6. VCRO had moeten nagaan of de grens van 1.250 m<sup>3</sup> reeds was bereikt in de bestaande hoevegebouwen, in welke mate een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning tot 1.250 m<sup>3</sup> een impact zou hebben op de bedrijfsruimten, en of bij uitbreiding van de bedrijfswoning tot 1.250 m<sup>3</sup> die zou gepaard gaan met een inperking van de bedrijfsgebouwen dit enige negatieve invloed zou de bedrijfsvoering, gaat uit van een verkeerde lezing van die bepaling en mist derhalve juridische grondslag.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In een tweede middel voert de verzoekende partij de volgende schendingen aan:

*“ ...*

*afgeleid uit de schending van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977 en de artikelen 11 en 15 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsmede genomen uit de schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur;*

*Doordat de voorgestelde oprichting van een bedrijfswoning slechts verbonden is met de bestaande woning door middel van een tuinmuur en open galerij.*

*Terwijl er slechts een tweede blijvende bedrijfswoning mag gerealiseerd worden indien deze tweede woning gerealiseerd wordt binnen het gebouwencomplex of er duidelijk toebehoort zodat er geen afgescheiden residentiële woning zou kunnen ontstaan.*

*Zodat de bestreden beslissing voorziet in de realisatie van een tweede bedrijfswoning die niet geïntegreerd is in het bestaande complex en er eenvoudigweg kan van worden afgescheiden waardoor een residentiële bewoning kan ontstaan in agrarisch gebied.*

### *Toelichting:*

*Conform het Gewestplan “Halle-Vilvoorde-Asse” vastgelegd bij K.B. van 7 maart 1977 ligt de bouwplaats in agrarisch gebied. Dit gebied is bestemd voor landbouw in de ruime zin en mag enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van het leefbaar bedrijf.*

*Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen kan een tweede woning bij een bedrijf slechts uitzonderlijk aanvaard worden als onder andere voldaan is aan de voorwaarde dat de bouw van de tweede woning gebeurt binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoort, zodat geen afgescheiden residentiële wooneigenheid zou kunnen ontstaan.*

*De bestreden beslissing gaat ervan uit dat het tweede bedrijfsgebouw ‘geïntegreerd’ is in het bestaande gebouwencomplex doordat het gebouw door middel van een tuinmuur en*

*een galerij verbonden is met de bestaande gebouwen, waardoor het risico op latere afscheiding en afzonderlijke residentiële bebouwing niet meer zou bestaan...*

*Uit de plannen blijkt duidelijk dat de tweede bedrijfswoning niet geïntegreerd is in het bestaande gebouwencomplex: de tweede bedrijfswoning ligt op maar liefst meer dan 10 meter van het bestaande gebouwencomplex!*

*Teneinde de uitdrukkelijke voorwaarde dat de tweede bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bestaande gebouwencomplex te omzeilen heeft de aanvrager een soort van verbinding trachten te maken door middel van een galerij van meer dan tien meter lang. Deze galerij is de enige link tussen de nieuwe woning en het bestaande complex.*

*Dat het creëren van een artificiële galerij van meer dan 10 meter tussen twee volledig gescheiden gebouwen in generlei mate een integratie uitmaakt met het bestaande gebouwencomplex.*

*Een dergelijke galerij is daarenboven zeer eenvoudig verwijderbaar waardoor onmiddellijk een residentiële bebouwing zou ontstaan in agrarisch gebied.*

*Dat de bestreden beslissing aldus op onjuiste wijze invulling heeft gegeven aan de voorwaarde dat het tweede bedrijfsgebouw dient geïntegreerd in het bestaande gebouwencomplex.*

*Dat de bestreden beslissing volkomen ten onrechte en foutieve wijze oordeelt dat door een artificiële galerij tussen twee gebouwen over een afstand van meer dan 10 meter het risico op latere afscheiding en het ontstaan van residentiële bewoning niet aanwezig zou zijn. Het tegenovergestelde is waar.*

*...”*

De verwerende partij repliceert als volgt:

*“ ...*

*Het moge duidelijk zijn dat de woning enkel kan worden vergund als deel uitmakend van een volwaardig landbouwbedrijf binnen de voorschriften van artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en inzonderheid binnen de toepassingbepalingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Afscheiding van een bedrijfswoning in agrarisch gebied zou hoe dan ook niet voor vergunning in aanmerking komen.*

*Daarenboven zijn de adviserende instanties van de Vlaamse Overheid in deze afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en afdeling Onroerend Erfgoed, beide de mening toegedaan dat de tweede wooneenheid ruimtelijk verbonden is met de bestaande bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning.*

*De huidige verzoekende partij, eveneens ambtenaar van de Vlaamse Overheid, maakt in deze geenszins aannemelijk dat de beoordeling hiervan door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en de afdeling Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid kennelijk onredelijk zou zijn. Daarenboven wordt in het bestreden besluit wel degelijk overwogen dat*

*...*

*De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen concluderen dat het ontwerp vatbaar is voor vergunning en wel om volgende redenen:*



- het departement Landbouw en Visserij spreekt zich in gunstige zin uit over de realisatie van een bijkomende bedrijfswoning;
  - de voetweg [REDACTED] werd officieel verlegd en deze vormt niet langer een belemmering om de nieuwbouw fysisch aan te sluiten tegen de bestaande hoeve;
  - de integratie van een tweede woongelegenheden binnen de bestaande gebouwen van de vierkantshoeve blijkt alleen ten koste van bedrijfsruimte te kunnen gaan, wat de bedrijfsuitbating kan bemoeilijken.
- ... ”

De tussenkomen partij zet uiteen:

“ ...

*De stelling van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de woning zou moeten worden ingericht in de bestaande gebouwen van de vierkantshoeve, of fysiek verbonden zou moeten zijn met de hoevegebouwen vindt geen steun in de hierboven geciteerde regelgeving en omzendbrief. De woning moet volgens de omzendbrief worden ingeplant in de onmiddellijke omgeving van de bestaande hoevegebouwen. Een afstand van 10 meter kan wel degelijk worden beschouwd als zijnde in de onmiddellijke omgeving van de bestaande gebouwen.*

*Een dergelijk korte afstand op zich vormt een voldoende garantie om een afsplitsing van de woning tegen te gaan. Tussenkomen partijen hebben er immers geen enkel belang bij deze woning af te splitsen en residentieel (en dus zonevreemd) te maken, nu zij in dergelijk geval zullen geconfronteerd met een zonevreemde (en hindergevoelige buur) op 10 meter van het bedrijfsgebouw!*

...

*Daarenboven garandeert de bouw van een tuinmuur en een gaanderij tussen de woning en de bedrijfsgebouwen wel degelijk dat de woning en de hoevegebouwen fysiek met elkaar verbonden zijn en blijven.*

*Deze fysieke verbinding vormt evident een voldoende garantie om de door de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur gevreesde afsplitsing te voorkomen. Indien bij de bouw van de woning zou blijken dat de plannen niet worden gevolgd, dan kan evident een P.V. worden opgemaakt wegens de niet conforme uitvoering van de vergunning. Ook dit is strafbaar overeenkomstig art; 6.1.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Thans echter gaan voorhouden dat de woning zal worden afgesplitst, zonder dat er daartoe niet de minste aanleiding bestaat, terwijl tussenkomen partijen zich in tegendeel wel degelijk binnen de voorwaarden van de wet bevinden, is volstrekt voorbarig, en kan evident niet leiden tot onwettigheid van de thans bestreden beslissing.*

... ”

#### *Beoordeling door de Raad*

Onder het tweede middel zet de verzoekende partij uiteen dat de “uitdrukkelijke voorwaarde” dat een tweede bedrijfswoning geïntegreerd moet worden in het bestaande gebouwencomplex in de aanvraag wordt omzeild door een galerij te maken van meer dan tien meter lang tussen het bestaande gebouwencomplex en de nieuwe woning. De verzoekende partij verwijst daarbij naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Uit artikel 11, 4.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 volgt dat een agrarische bedrijfswoning kan vergund worden voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. Dit betekent niet dat uit die bepaling volgt dat de exploitant van een landbouwbedrijf, gelegen in een agrarisch gebied, het recht heeft om ook een (tweede) bedrijfswoning te bouwen. De vergunningverlenende overheid kan een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een (tweede) bedrijfswoning steeds weigeren, op grond van motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt echter dat de vergunning had moeten geweigerd worden omwille van een uitdrukkelijke voorwaarde in de omzendbrief van 18 juli 1997. Volgens de verzoekende partij is de tweede bedrijfswoning niet geïntegreerd in het bestaande gebouwencomplex aangezien de nieuwe woning op 10 meter ligt van het bestaande gebouwencomplex. De vereiste integratie wordt volgens de verzoekende partij niet verwezenlijkt door een artificiële galerij, die gemakkelijk te verwijderen is.

De bedoelde omzendbrief van 8 juli 1997 heeft geen verordenende kracht en biedt niet de vereiste rechtsgrond om een vergunningsaanvraag te weigeren voor zover het bijkomende voorwaarden aan het koninklijk besluit van 28 december 1972 toevoegt.

Bovendien bepaalt de bedoelde omzendbrief, die, naar mag aangenomen worden, bepaalde richtlijnen formuleert ten aanzien van de bevoegde overheden, dat de bouw van een tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe moet behoren zodat er geen afgescheiden residentiële woning zou ontstaan.

Deze passus uit de omzendbrief verplicht niet om de tweede bedrijfswoning fysisch aan te bouwen bij het bestaand gebouwencomplex.

De Raad stelt vast dat de nieuwe bedrijfswoning wordt ingeplant aan de noordzijde van de vierkantshoeve, op 10,70 meter van de noordgevel van de bestaande bedrijfswoning en ermee verbonden wordt door middel van een tuinmuur en een overdekte gaanderij.

De beoordeling in de bestreden beslissing dat de inplanting van de tweede bedrijfswoning daardoor voldoende geïntegreerd is in het bestaande gebouwencomplex, is niet kennelijk onredelijk.

Het tweede middel is ongegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 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 7 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ