

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0402  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0287/A/0280

Verzoekende partij	de heer <b>Ludwig VANROBAEYS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4a
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Wervik van 29 maart 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een plantenkwekerij op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Grote Ieperbaan 89, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nr. 0132B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting.

Advocaat Arne DEVRIESE voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 16 juli 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Wervik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een bedrijfswoning bij een plantenkwekerij”* op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Grote Ieperbaan 89.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 augustus 1979 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juli 2009 tot en met 27 augustus 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 29 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juni 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 juli 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 juli 2010 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing heeft de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar op 2 november 2010 een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad.

Met het arrest nr. A/2014/0073 van 21 januari 2014 wordt het verzoek tot vernietiging ontvankelijk en gegrond verklaard als volgt:

“ ...

3.

*De tussenkomende partij stelt terecht dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet louter uit economisch standpunt mag bekeken worden. Evenwel houdt dit niet in dat de vergunningverlenende overheid zo maar voorbij kan gaan aan de geringe omvang van de bestaande activiteit, waar de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op wijzen in hun negatief advies.*

*In deze zaak zijn er de volgende objectieve elementen die in aanmerking komen voor het aantonen van de aanwezigheid van een landbouwbedrijf:*

- Vergunning voor de loods in functie van een plantenkwekerij (16 januari 2006)
- Vergunning voor schaduwhallen en sleufsilos (3 juli 2007)
- De oppervlakte van het bedrijf: 5.000 m<sup>2</sup>
- Facturering in 2010 voor aankoop van potgrond en plantjes (4.109,78 euro) en verkoop van plantjes (14.101,94 euro)
- Beregeningsinstallatie: 9.281,69 euro.

4.

*Op grond van deze gegevens hebben de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht kunnen oordelen dat de tussenkomende partij niet heeft aangetoond dat het om een volwaardig landbouwbedrijf gaat. Het argument van de tussenkomende partij dat het opstarten van een landbouwbedrijf tijd en investeringen vergt,*

*zodat niet van meet af aan behoorlijke winsten behaald kunnen worden is op zich juist, maar gaat in dit geval niet op, omdat er ondermaatse cijfers worden voorgelegd voor 2010 (investeringen voor ongeveer 15.000 euro en verkoop van ongeveer 11.000 euro) en dit ruim drie jaar nadat de eerste vergunning werd verleend (16 januari 2006).*

*De verwerende partij is weliswaar niet gebonden door de negatieve adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wanneer zij afwijkt van deze negatieve adviezen vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.*

*In deze zaak volstaat de verwerende partij met de uiterst summiere motivering: "Ter hoorzitting werd een exhaustief stukkenbundel neergelegd waaruit blijkt dat het bedrijf als een leefbaar landbouwbedrijf moet worden beschouwd."*

*Een zo summiere motivering is in het licht van de uitgebreide andersluidende adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volslagen ontoereikend.*

*Daarenboven heeft de verwerende partij geenszins aangetoond dat het bedrijf dat als verantwoording moet dienen voor het bouwen van een woning voor de exploitant, een landbouwbedrijf is in de zin van artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.*

*...*

Na voormeld arrest werd de administratieve beroepsprocedure hernomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 september 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 november 2014 ontvankelijk doch ongegrond. De verwerende partij beslist:

*"...*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft de vergunningsbeslissing vernietigd omwille van een gebrekkige motivatie alsook omwille van het niet aantonen dat het hier gaat om een landbouwbedrijf in de zin van het gewestplanbesluit (KB van 28/12/1972).*

*De provinciaal stedenbouwkundig herneemt in zijn verslag zijn bevindingen uit het eerder verslag dd. 30 juni 2010:*

*"De aanvraag tot bouw van een exploitatiewoning gebeurt volgens de officieel ingediende aanvraag i.f.v. een plantenkwekerij welke gelegen is agrarisch gebied volgens het gewestplan.*

*De aanvraag was en blijft evenwel misleidend. In essentie blijft de vaststelling dat hier geenszins sprake is van een "volwaardig leefbaar landbouwbedrijf", maar wel van een tuinaanlegbedrijf. Dit blijkt niet alleen uit de website van het bedrijf ([www.tuinenvanrobaeys.be](http://www.tuinenvanrobaeys.be)) maar ook uit een reclamebord aan de zijgevel van de bedrijfsloods alwaar "aanleg en onderhoud van tuinen", "afsluitingen", "grondwerken", "parkings", "opritten en terrassen" en "tuinhuizen en carports" als activiteiten worden vermeld.*

*In casu gaat het hier duidelijk om een zonevreemd bedrijf in agrarisch gebied. De bouw van een exploitatiewoning in het kader van dergelijke activiteiten komt niet in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning (eerste legaliteitsbelemmering).*

*In bijkomende orde blijft de vaststelling dat het totale brutovolume van de woning 1.020m<sup>3</sup> bedraagt wat meer is dan wat maximaal kan worden toegestaan in toepassing van artikel 4.3.6. VCRO bij bewoning door één gezin (tweede legaliteitsbelemmering).*

*De enige manier om een juridische grond te bekomen voor een dergelijke aanvraag vormt derhalve een planologisch initiatief (aanvraag planologisch attest en/of bedrijfs-RUP) waarin de bestemming agrarisch gebied wordt opgeheven en herzien op maat van dit tuinaanlegbedrijf.*

*Gezien de vermelde legaliteitsbelemmering dient vandaag niet verder ingegaan op andere geldende regelgeving die van toepassing is op voorliggende aanvraag (watertoets en gewestelijke verordening hemelwater)."*

*Naar aanleiding van de hoorzitting wordt door de raadsman van aanvrager een aanvullende nota neergelegd met bijhorende overtuigingsstukken om het zone-eigen karakter van de aanvraag aan te tonen. Volgende stukken worden ondermeer toegevoegd: verwijzing naar de site van de aanvrager waarop sprake is van een "plantenkwekerij", gegevens van de KBO inzake de teelt van één en meerjarige gewassen en groententeelt, erkenning als landbouwer door het FAVV, overzicht van de landbouwactiviteiten op de gronden te Merkem en Woumen, fotomateriaal inzake het gebruik van de loods,... . In de aanvullende nota wordt besloten dat de aanvrager een volwaardig landbouwer is en de aanvraag derhalve als zone-eigen moet worden aangemerkt. In die optiek meent aanvrager ook aanspraak te kunnen maken op een bedrijfswoning.*

*Bij aanvang stelt de deputatie vast dat voorliggende aanvraag wordt ingediend door dhr. Ludwig Robaeyns zelf en dus niet de BVBA Tuinen Vanrobaeys. Derhalve dient te worden nagegaan of dhr. Vanrobaeys als exploitant van een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf kan worden aangemerkt. De aangeleverde stukken tonen aan dat de gronden in eigendom van dhr. Vanrobaeys zich voor ca. 80% in Merkem en Woumen bevinden en dus niet op de bouwplaats van de te regulariseren woning. De woning heeft dan ook geen enkele ruimtelijk-functionele relatie met de exploitatiegronden, in dit is opzicht kan er geen sprake zijn van een bedrijfswoning. Ook in toepassing van de omzendbrief dd. 8 juli 1997, worden bedrijfswoningen gekenmerkt door hun aanwezigheid bij het landbouwbedrijf, meer zelfs ze dient er integraal deel van uit te maken. Dit alles geldt des te meer nu ook het advies van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling de aanvraag ongunstig adviseert bij gebrek aan aanwezigheid van een volwaardig landbouwbedrijf.*

*Voorts maakt aanvrager ook een onderscheid tussen de zone-eigen plantenkwekerij enerzijds en het tuinaanlegbedrijf BVBA Tuinen Vanrobaeys anderzijds. Deze opdeling gaat echter niet op nu de voor plantenkweek vergunde loods de facto wordt gebruikt voor tuinaanlegactiviteiten (en volgens informatie van de gemeente ook voor aannemingsactiviteiten). Er is geen vergunning voor functiewijziging naar tuinaanleg bekend.*

*Hierbij aansluitend overtuigt de stelling van aanvrager dat de publiciteit op de loods volledig los staat van diens activiteiten niet. Immers aanvrager vraagt bij deze loods wel een exploitatiewoning maar ontkent anderzijds dat de activiteiten in de loods enig verband houden met de aanvrager.*

*In het beroepsschrift wordt ook gesteld dat de aanvrager omwille van medische redenen wil overschakelen van tuinaanleg naar plantenkweek. Op heden wordt op geen enkele wijze aangetoond dat een plantenkwekerij van ca. 0,5ha een volwaardig leefbare landbouwactiviteit uitmaakt.*

*Gelet op bovenstaande overwegingen stelt de deputatie vast dat aanvrager niet op overtuigende wijze aantoont dat de aanvraag als zone-eigen dient gekwalificeerd.*

*Bij gevolg dient de aanvraag te worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies die geen wettelijke basis biedt voor de bouw van een nieuwe woning.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en maakt dit tot het hare. Er is een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.*

*4C beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Omdat de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet kan vergund worden, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in se niet relevant.*

*Bijkomend merkt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag het volgende op:*

*“Toch kan opgemerkt worden dat het probleem zich blijft stellen dat de woning niet fysisch geïntegreerd werd met de bedrijfsgebouwen en via een aparte toegang (bestaande overwelling baangracht) aangetakt wordt op de gewestweg N8. Gezien deze specifieke ruimtelijke situatie wordt een afsplitsing van de exploitatiewoning onvermijdelijk in de hand gewerkt.”*

*De deputatie treedt bovenstaande opmerking volledig bij en maakt deze tot de hare.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij roept in een eerste en enig middel de schending in van artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen, van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiverings-, het rechtszekerheids-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Naar het oordeel van de verzoekende partij verwacht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hierin gevolgd door de verwerende partij, de verzoekende partij met het gelijknamig tuinaanlegbedrijf BVBA Tuinen Vanrobaeys dat wordt gerund door de zoon van verzoekende partij.

De aanvraag wordt niet ingediend door BVBA Tuinen Vanrobaeys en heeft geen betrekking op de bouw van een exploitantenwoning bij een tuinaanlegbedrijf.

De verzoekende partij verbaast er zich over dat de verwerende partij in haar eerste beslissing van 15 juli 2010 oordeelde dat verzoekende partij een zone-eigen bedrijf exploiteert en dat zij dezelfde aanvraag thans in de bestreden beslissing misleidend acht. De bewering dat de vergunde loods zou worden gebruikt voor tuinaanleg- of aannemingsactiviteiten wordt met geen enkel stuk bewezen.

De verzoekende partij merkt ook op dat het stukkenbundel dat werd neergelegd in het kader van de eerste hoorzitting, naar aanleiding van de tweede hoorzitting enkel werd aangevuld met bijkomende stukken die betrekking hebben op de bijkomende agrarische activiteiten van verzoekende partij. In de bestreden beslissing wordt echter het tegendeel aangenomen van wat in de eerste beslissing van 15 juli 2010 werd aangenomen.

De bestreden beslissing gaat er naar het oordeel van de verzoekende partij vanuit dat de activiteit van verzoekende partij economisch leefbaar moet zijn, terwijl dit begrip niet in economische zin mag worden begrepen.

Naast plantenkweek ontwikkelt de verzoekende partij ook activiteiten van akkerbouw. Deze akkerteelten worden in hoofdzaak gekweekt op gronden die niet palen aan de bedrijfssite, maar er wel een functionele relatie mee hebben.

De verwerende partij antwoordt hierop door te benadrukken dat alle stukken opnieuw werden onderzocht, met inbegrip van de bijkomende stukken bezorgd naar aanleiding van de hoorzitting en waarbij rekening werd gehouden met het vermeende onderscheid tussen verzoekende partij en de BVBA Tuinen Vanrobaeys.

De verwerende partij meent dat het contradictorisch is van verzoekende partij om enerzijds tijdens de beroepsprocedure te stellen dat de loods, in functie waarvan de exploitantenwoning wordt voorzien, geen link heeft met de aanvraag maar anderzijds in het kader van de vernietigingsprocedure wel wijst op het feit dat de loods wordt aangewend voor het stallen van een planten-pot machine. Dit geldt des te meer nu de publiciteit op de loods melding maakt van “aanleg en onderhoud: afsluitingen, grondwerken, parkings, opritten en terrassen, tuinhuizen en carports”. In combinatie met het feit dat de gronden van verzoekende partij zich voor 80% niet ter hoogte van de bouwplaats bevinden, meent de verwerende partij dat de feiten niet voldoende zwaarwichtig zijn om tot het zone-eigen karakter van de aanvraag te besluiten.

In de wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 11.4.1, eerste zin, van het Inrichtingsbesluit 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. (...)”*

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden afgeleid dat in een agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een

woning die hoort bij een leefbaar bedrijf, wat begrepen moet worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het begrip ‘bedrijf’ in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient na te gaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt wel sprake is van een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Met andere woorden dient hier nagegaan te worden of de woning nog deel zal uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel eerder een zuiver residentieel karakter zal krijgen. Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie geeft, na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de woning en dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen. Hoewel de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet louter uit economisch standpunt mag bekeken worden, maar wel of er uit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf, betekent dit niet dat de vergunningverlenende overheid geen rekening zou mogen houden met de omvang van de landbouwactiviteiten die worden uitgeoefend. Immers zou in dat geval de geringste landbouwactiviteit de bouw van een exploitantenwoning verantwoorden, wat niet de bedoeling kan zijn in een agrarisch gebied. Derhalve stelt zich in het kader van de betreffende vergunningsaanvraag de vraag of de plantenkwekerij een voldoende omvang heeft om als volwaardig landbouwbedrijf beschouwd te worden, zodat het bouwen van een woning voor de exploitant verantwoord is.

De Raad kan zich daarbij niet in de plaats stellen van de bevoegde vergunningverlenende overheid. In het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad enkel nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid kon besluiten dat de aangevraagde exploitantenwoning al dan niet een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat *“op heden op geen enkele wijze wordt aangetoond dat een plantenkwekerij van ca. 0,5ha een volwaardig leefbare landbouwactiviteit uitmaakt”* en dat *“de voor plantenkwekerij vergunde loods de facto gebruikt wordt voor tuinaanlegactiviteiten (en volgens informatie van de gemeente ook voor aannemingsactiviteiten)”*. De verwerende partij besluit dat niet op overtuigende wijze aangetoond is dat de aanvraag als zone-eigen dient gekwalificeerd te worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Zij dient ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De Raad heeft in het eerder vernietigingsarrest van 21 januari 2014 gesteld dat de verwerende partij zich niet kan beperken tot een summiere motivering door louter te verwijzen naar *“een exhaustief stukkenbundel”* waaruit moest blijken dat het bedrijf van de verzoekende partij als een leefbaar landbouwbedrijf moest beschouwd worden. Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, blijkt uit het vernietigingsarrest van de Raad evenwel niet dat de verwerende partij geen stedenbouwkundige vergunning kon verlenen, doch wel dat de beslissing niet zorgvuldig genomen was en behept was met een motiveringsgebrek. Uit voormeld arrest volgt dat de verwerende partij in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht het dossier concreet op haar

merites dient te onderzoeken, hetgeen *in casu* inhoudt dat uit de bestreden beslissing moet blijken dat de door de verzoekende partij voorgebrachte stukken minstens betrokken worden in de uiteindelijke beoordeling, waarbij de verwerende partij dient na te gaan of deze stukken al dan niet van aard zijn om een ander licht te werpen op voorliggende andersluidende adviezen.

3.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op grond van de volgende elementen besluit dat de aanvraag niet kadert in de exploitatie van een leefbaar landbouwbedrijf:

- De gronden in eigendom van verzoekende partij bevinden zich voor ca. 80% in Merkem en Woumen zodat de aanvraag geen ruimtelijk-functionele relatie met de exploitatiegronden heeft.
- De voor plantenkweek vergunde loods wordt *de facto* gebruikt voor tuinaanleg- en andere aannemingsactiviteiten.
- Publiciteit op de loods verwijst naar activiteiten van tuinaanleg.
- Er wordt niet aangetoond dat een plantenkwekerij van 0,5ha een volwaardig leefbare landbouwactiviteit uitmaakt.

De Raad is van oordeel dat het louter gegeven dat een aantal exploitatiegronden elders gelegen zijn, op zich geen decisief element vormt om te besluiten dat de aanvraag niet kadert in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit. Decisief is wel of de exploitantenwoning ruimtelijk aansluit bij een leefbare agrarische activiteit, waarbij het gegeven dat de exploitant van dit bedrijf ook elders gronden uitbaat in het kader van zijn agrarische activiteit niet relevant is.

De stelling van de verwerende partij dat de loods *de facto* wordt gebruikt voor tuinaanlegactiviteiten en andere aannemingsactiviteiten en het gegeven dat bepaalde publiciteit op de loods verwijst naar activiteiten van tuinaanleg, kan niet overtuigen als weigeringsmotief. Niet alleen bevat het administratief dossier geen enkele aanwijzing van enige stedenbouwkundige inbreuk met betrekking tot het gebruik van de loods, maar bovendien is de aangebrachte publiciteit op zichzelf geen pertinent beoordelingscriterium in het licht van het onderzoek naar de reële exploitatie van een landbouwbedrijf op de betrokken site. De verzoekende partij merkt bovendien terecht op dat de verwijzing naar aannemingsactiviteiten evenmin blijkt uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat niet duidelijk is op welk ogenblik deze informatie werd ingewonnen, noch of deze aan enige tegenspraak is onderworpen. Zonder hierin tegengesproken te worden door de verwerende partij betoogt de verzoekende partij dat hiervoor naar geen enkel stuk wordt verwezen en zij bij gebreke aan kenbaarheid hierover nooit nuttig verweer heeft kunnen voeren.

De verwerende partij stelt tenslotte nog dat niet aangetoond is dat een plantenkwekerij van 0,5ha een volwaardig leefbare landbouwactiviteit uitmaakt. De verzoekende partij zet echter uiteen dat zij haar activiteiten in de periode tussen 2010 en 2014 gevoelig heeft uitgebreid zodat de plantenkweek zich thans uitstrekt over meer dan 0,5ha en dat zij in dat verband diverse stukken neerlegde in het kader van het administratief beroep en met name:

- verwijzing naar de site waarbij sprake is van een “plantenkwekerij”;
- gegevens van de Kruispuntbank voor ondernemingen (KBO) inzake de teelt van één en meerderjarige gewassen en groententeelt;
- erkenning als landbouwer door het FAVV;
- overzicht van de landbouwactiviteiten op de gronden in Merksem en Woumen;
- fotomateriaal inzake het gebruik van de loods
- een nota waaruit moet blijken dat de verzoekende partij een volwaardig landbouwer is.



De Raad stelt vast dat de verwerende partij van deze stukken wel melding maakt, maar niet concreet betreft bij haar beoordeling, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.

De verwerende partij merkt terecht op dat een onderscheid moet gemaakt worden enerzijds de plantenkwekerij waarvoor de aanvraag tot het bouwen van een exploitantenwoning ingediend is, en anderzijds het tuinaanlegbedrijf bvba Tuinen Vanrobaeys. De verzoekende partij zet aan de hand van fotomateriaal uiteen dat zij haar plantenkweekactiviteiten op de site aan de Grote leperbaan, waarop de betreffende aanvraag voor een exploitantenwoning betrekking heeft, verder heeft ontwikkeld en dat de loods ter plaatse wordt aangewend in het kader van de plantenkweek, en met name voor het onderbrengen van een planten-potmachine, voor opslag en voor het stallen van landbouwmaterieel. Bovendien geeft de verzoekende partij aan dat zij haar activiteiten sinds 2014 heeft verbreed naar akkerbouw en deze activiteiten deels ontwikkeld worden op de gronden in Merkem en Woumen en deels op gronden direct palend aan de bedrijfssite aan de Grote leperbaan.

In het licht van deze gegevens kon de verwerende partij niet volstaan door zonder meer te verwijzen naar het ongunstig advies van 27 augustus 2009, bevestigd na een vraag tot heroverweging op 3 december 2009, van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling. Uit het bovenstaande blijkt dat de verzoekende partij minstens aannemelijk maakt dat er in de periode tussen 2010 en 2014 een kennelijke uitbreiding van de landbouwactiviteiten is geweest.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in die omstandigheden niet in redelijkheid en op zorgvuldige wijze kon besluiten de aanvraag te weigeren om reden dat de aanvraag niet kadert in de exploitatie van een leefbaar landbouwbedrijf.

4.

De verwerende partij merkt nog op dat de specifieke inplanting van de woning een bijkomend weigeringsmotief uitmaakt, namelijk dat zij een afsluiting in de hand werkt en geen link heeft met een plaatselijk landbouwgebeuren.

De Raad stelt evenwel vast dat de aanvraag geweigerd is omwille van een legaliteitsbelemmering, en dat de verwerende partij in haar beslissing stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant is. Een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, b en §2 VCRO ontbreekt. Uit de bestreden beslissing blijkt overigens niet dat de verwerende partij de bemerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die zij tot de hare heeft gemaakt als een afzonderlijk en volwaardig op zichzelf staand dragend weigeringsmotief heeft willen opnemen en veeleer als een '*obiter dictum*' heeft geponeerd.

De verzoekende partij heeft bovendien uitgebreid betoog gevoerd omtrent de directe ruimtelijke link met de naastliggende agrarische activiteit. De Raad stelt uit de bijgebrachte plannen vast dat de aangevraagde exploitantenwoning zich in de onmiddellijke nabijheid van de vergunde loods bevindt, en dat in de voorgelegde plannen enkel sprake is van een oprit via de bedrijfssite naar de openbare weg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

Overeenkomstig artikel 37 van het DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu uit de bespreking van het enige middel is gebleken dat er na het ongunstige advies van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van advies van 27 augustus 2009, bevestigd na een vraag tot heroverweging op 3 december 2009, nog relevante nieuwe uitbreidingen van de landbouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing, in het licht van bovenstaande vaststellingen, op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het is dan ook aangewezen dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een nieuw advies vraagt aan de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling.

De Raad acht het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende te zijn.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een plantenkwekerij op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Grote leperbaan 89, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nr. 0132B.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH