

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0312 van 26 mei 2015
in de zaak 1011/0476/A/8/0405

In zake:

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 9 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 6 september 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een landbouwbedrijf en bedrijfswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 7 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte WILMS die loco advocaat Gerald KINDERMANS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 4 juni 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een landbouwbedrijf + bedrijfswoning”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 18 juni 2010 volgend ongunstig advies uit:

“...

Dit is absoluut geen volwaardig mestkalverenbedrijf (hoogstens 25%). In dit kader kan echt geen bedrijfswoning worden toegestaan.

Het is duidelijk dat het bedrijfje ontstond bij de bestaande woning op perceel 1063n2 en dan met een bijzonder creatieve verkaveling werd afgesplitst. De beoordeling van de rechtmatigheid van deze verkaveling wordt overgelaten aan de gemachtigde ambtenaar. Als dit echter mogelijk is kan zowat elk landbouwerf worden opgesplitst met alle nefaste gevolgen van dien voor de lokale landbouwstructuur.

Van regularisatie kan geen sprake zijn zo lang niet één van de twee woningen is opgeruimd. Voor enige tijdelijke gedoogzaamheid ten aanzien van de (tweede) woning als noodwoning dan bestaat gelet op de zeer beperkte landbouwactiviteit m.i. ook geen mogelijkheid. De kans dat hier binnen redelijke termijn een volwaardig landbouwbedrijf wordt ontwikkeld is nihil.

...”

Infrax brengt op 5 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 9 juli 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ verleent op 2 augustus 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Andere zoneringsgegevens

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een landbouwbedrijfsgebouw; dat advies werd gevraagd aan het Departement Landbouw en Visserij op 08/06/2010;

Externe adviezen

Overwegende dat het advies van VMIV -Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 09/07/2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het advies van Infrax afgeleverd op 05/07/2010 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het advies van Departement Landbouw en Visserij afgeleverd op 18/06/2010 ongunstig is;

Overwegende dat op 08/06/2010 advies werd gevraagd aan de Brandweer; dat tot op heden geen advies werd ontvangen;

Openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar werd gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;

Richtlijnen en omzendbrieven

Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van toepassing is op de aanvraag;

Overwegende dat het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling 4 bepaalde verplichtingen oplegt, die de watertoets genoemd worden;

Historiek

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd voor het BOUWEN VAN EEN STAL, dat deze aanvraag op 06/01/1967 werd vergund (1966/00164);

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van een landbouwbedrijf en bedrijfswoning;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een vrij homogeen agrarisch gebied met in de directe omgeving enkele zonevreemde woningen;

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aan/eg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij niet kan bijgetreden worden; dat gesteld werd dat het geen volwaardig landbouwbedrijf betreft en dat bijgevolg geen bedrijfswoning aanvaard kan worden; dat de aanvrager bijkomende documenten heeft bijgebracht waaruit blijkt dat de landbouwactiviteit de enige bron van inkomsten is van dit gezin is (zie aanslagbiljetten belastingen van de afgelopen 5 jaar in bijlage); dat bijgevolg gesteld kan worden dat het een leefbaar en dus volwaardig bedrijf is; dat het gezamenlijk belastbaar inkomen weliswaar beperkt is, maar dat de gemeente geen uitspraak doet over de inkomensgrootte;

Overwegende dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij ook stelt dat het bedrijf oorspronkelijk bij de naastliggende woning hoorde; dat dit kan weerlegd worden gezien op 21/09/2009 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het regulariseren van een veranda aan deze naastliggende woning, waarin bepaald werd dat het een zonevreemde woning betreft en er geen sprake is van een bedrijfswoning;

Overwegende dat akkoord gegaan kan worden met de regularisatie van het landbouwbedrijf en de bedrijfswoning; dat werd aangetoond dat het een leefbaar landbouwbedrijf betreft; dat bijgevolg de regularisatie van een bedrijfswoning te verantwoorden is; dat volgens de gegevens op het plan het volume van de bedrijfswoning 587 m³ bedraagt; dat hierdoor voldaan wordt aan het maximaal vastgelegde volume van 1000 m³;

Overwegende dat voldoende aandacht aan erfvorming werd besteed; dat de gebouwen bij elkaar aansluiten en een beperkte diepte hebben, zodat deze niet in het open landschap dringen;

Overwegende dat aan de oostzijde een bomenrij en een haag staan die een buffer vormen ten opzichte van het open landschap; dat het inplantingsplan eveneens een haag voorziet op de westelijke perceelsgrens als buffer ten opzichte van de naastliggende woning; dat deze haag niet zichtbaar is op de foto's en bijgevolg nog geplant zal moeten worden;

Overwegende dat de stallen ingeplant werden tot op de perceelsgrenzen; dat hiermee akkoord gegaan kan worden gezien de aanpalende percelen eveneens van de aanvrager zijn; dat voldoende afstand tussen de bedrijfswoning en de zijdelingse perceelsgrens gevrijwaard blijft;

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende bouwproject een omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen; Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd en indien advies gevraagd wordt aan de VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer Het ontwerp voorziet in de plaatsing van 3 hemelwaterputten met een totale inhoud van 50.000 liter en een vertraagde afvoer van 10.000 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden en indien het advies van de VMM van 09/07/2010 in acht genomen en gevolgd wordt, is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid;

BESCHIKKEND GEDEELTE

Gunstig voor het regulariseren van een landbouwbedrijf en bedrijfswoning op voorwaarde dat het nog af te leveren advies van de brandweer (voorwaardelijk) gunstig is en de eventueel opgelegde voorwaarden in acht genomen en gevolgd worden. De adviezen van Infrax van 05/07/2010 en van de VMM van 09/07/2010 zijn in acht te nemen en te volgen. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij van 18/06/2010 wordt niet bijgetreden.

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn in acht te nemen en te volgen.

Het is verboden om in de kelder afval- en of regenwater rechtstreeks af te voeren naar de riolering, zonder pompinstallatie

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van een landbouwbedrijf en een bedrijfswoning; dat uit de aanvraag blijkt dat er een nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen wederrechtelijk zijn gebouwd; dat de vroegere bedrijfswoning is afgesplitst.

Overwegende dat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet verantwoord is om hier het landbouwbedrijf verder te bestendigen; dat er voor het bedrijf nog maar weinig ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden zijn aangezien het gelegen is tussen de nieuwe omleidingsweg en de uitbreiding van het recreatieterrein van [REDACTED]

Overwegende dat eveneens niet akkoord kan gegaan worden met het regulariseren van een wederrechtelijk opgerichte, nieuwe bedrijfswoning; dat de oude bedrijfswoning is afgesplitst; dat hieromtrent het standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet kan worden bijgetreden; dat in het advies is aangehaald dat aangezien de oude bedrijfswoning een vergunning heeft verkregen voor het uitbreiden ervan als zonevreemde woning met veranda dat een nieuwe bedrijfswoning mogelijk moet zijn; dat echter in de aanvraag met geen enkel woord gerept werd dat het hier handelde om een afgesplitste bedrijfswoning;

Overwegende dat het principe van het creëren van een nieuwe zonevreemde woning door afsplitsing van een landbouwbedrijf niet kan worden toegestaan;

Overwegende dat het voorzien van een nieuwe bedrijfswoning niet in overeenstemming is met de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat de omzendbrief het volgende stelt: “Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:

- 1. Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf is ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten fulltime tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd*
- 2. het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;*

3. *de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan*

Overwegende dat Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg op 18/06/2010 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat uit het advies blijkt dat het bedrijf onvoldoende groot is om een nieuwe bedrijfswoning te kunnen verantwoorden; dat het standpunt wordt bijgetreden;

Overwegende dat uit bovenstaande elementen blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat volgens dit artikel de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit

Overwegende dat enkel een regularisatie mogelijk is indien één van de twee bedrijfswoningen wordt opgeruimd;

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig

...

Gelet op het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 6 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het standpunt van de GSA dient bijgetreden te worden.

De woning werd destijds (ca. 1986) afgesplitst van het bedrijf door de ouders van aanvrager.

Er werd zonder vergunning een nieuwe woning opgericht en stallen uitgebreid.

De regularisatie dient met dezelfde criteria beoordeeld te worden als een nieuwe bouwaanvraag. Het kan immers niet zijn dat de regularisatie soepeler zou beoordeeld worden, om reden dat de werken reeds uitgevoerd zijn.

In dat geval zou de overtreder beloond worden.

Dit betekent in feite dat de aanvrager gestimuleerd wordt om te bouwen zonder vergunning.

Het feit dat het om een oude situatie gaat, kan enkel aanvaard worden om aan te tonen dat het vermoeden van vergunning zou bestaan.

Dit betekent dat indien aangetoond kan worden dat de afsplitsing reeds gebeurde voor de inwerkingtreding van het gewestplan (dd. 22/03/1978) de situatie als vergund zou kunnen beschouwd worden.

Dit blijkt niet het geval te zijn, aangezien uit de historiek en de informatie van de gemeentelijke diensten blijkt dat aanvrager pas in 1986 ter plaatse is ingeschreven.

Een aankoopakte werd niet bij het dossier gevoegd:

Uit het advies van het departement Landbouw blijkt dat het bedrijf onvoldoende omvangrijk is om een tweede bedrijfswoning te kunnen verantwoorden. Zelfs voor één bedrijfswoning is de leefbaarheid te beperkt. Bovendien heeft het bedrijf door de aanleg van de omleidingsweg geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

Het beroepschrift kan niet ingewilligd worden. De vergunning tot regularisatie kan niet aanvaard worden.

...

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 9 december 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat in 1967 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een kalverenstal aan mevrouw [REDACTED] (moeder van aanvrager); dat zij eveneens eigenaar en bewoonster was van de aanpalende oorspronkelijke woning [REDACTED], opgericht in 1957; dat de stallen nadien werden uitgebreid zonder vergunning en dat er een woning werd ingericht, waar de heer en mevrouw [REDACTED] kwamen wonen in 1986; dat zij toen ook de stallen overnamen, maar niet de oorspronkelijke woning; dat de datum van overname van de gebouwen niet gekend is;

Overwegende dat op 21 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de regularisatie van een veranda aan de bestaande oorspronkelijke woning op [REDACTED]; dat in de overwegingen van deze vergunning werd gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden van artikel 145bis1.6) van het decreet op de ruimtelijke ordening van 1999; dat door de beroeper wordt geadviseerd dat deze laatste vergunning inhoudt dat de oorspronkelijke bedrijfswoning hierdoor werd vergund als een losstaande zonevreemde woning en dat op dit gegeven door de vergunningverlenende overheid onmogelijk kan terug gekomen worden;

Overwegende dat de vergunning als zonevreemde woning [REDACTED] geen afbreuk doet aan het feit dat deze woning de oorspronkelijke exploitantenwoning was; dat de woning bewust werd afgesplitst door de mevrouw [REDACTED], moeder van huidige aanvrager, met de bedoeling een nieuwe woning te kunnen creëren; dat het inrichtingsbesluit zeer strenge voorwaarden stelt aan het creëren van nieuwe bedrijfswoningen; dat een nieuwe exploitantenwoning slechts kan aanvaard worden indien er zekerheid bestaat (of onder de voorwaarde) dat deze een bestemming zal krijgen als bedrijfsgebouw;

Overwegende dat het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dient bijgetreden te worden; dat de woning destijds (ca. 1986) werd afgesplitst van het bedrijf door de ouders van aanvrager; dat er zonder vergunning een nieuwe woning werd opgericht en stallen werden uitgebreid;

Overwegende dat de regularisatie volgens de permanente rechtspraak van de Raad van State met dezelfde criteria dient beoordeeld te worden als een nieuwe bouwaanvraag; dat het immers niet kan zijn dat de regularisatie soepeler zou beoordeeld worden, om reden dat de werken reeds uitgevoerd zijn; dat in dat geval de overtreder zou beloond worden; dat dit in feite betekent dat de aanvrager gestimuleerd wordt om te bouwen zonder vergunning;

Overwegende dat het feit dat het om een oude situatie gaat enkel kan aanvaard worden om aan te tonen dat het vermoeden van vergunning zou bestaan; dat dit

betekent dat indien aangetoond kan worden dat de afsplitsing reeds gebeurde voor de inwerkingtreding van het gewestplan (dd. 22/03/1978) de situatie als vergund zou kunnen beschouwd worden; dat dit niet het geval blijkt te zijn, aangezien uit de historiek en de informatie van de gemeentelijke diensten blijkt dat aanvrager pas in 1986 ter plaatse is ingeschreven en dat kwestieuze woning derhalve sinds dat tijdstip of jaar in gebruik is;

Overwegende dat uit het advies van het departement Landbouw blijkt dat het bedrijf onvoldoende omvangrijk is om een tweede bedrijfswoning te kunnen verantwoorden; dat zelfs voor één bedrijfswoning de leefbaarheid te beperkt is; dat bovendien het bedrijf door de aanleg van de omleidingsweg geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;

Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer Gerald Kindermans, advocaat, Steenweg 161, 3870 Heers ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.

...

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Het middel is gebaseerd op de schending van art. 1.1.4 en 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op de schending van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel;

... ”

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de vergunning als zonevreemde woning [REDACTED] geen afbreuk doet aan het feit de oorspronkelijke exploitantenwoning was en doordat gesteld wordt dat de woning bewust werd afgesplitst door mevrouw [REDACTED] met de bedoeling een nieuwe woning te kunnen creëren, terwijl geen rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige vergunning die op 21 september 2009 werd verleend voor de regularisatie van een veranda aan de bestaande oorspronkelijke woning op [REDACTED]

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

Het staat vast dat op 21 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de regularisatie van een veranda aan de bestaande oorspronkelijke woning op [REDACTED].

In de overweging van deze vergunning wordt gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden van art. 145bis 1.6 van het decreet op de ruimtelijke ordening van 1999.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat door de beroeper wordt geargumenteed dat deze laatste vergunning inhoudt dat de oorspronkelijke bedrijfswoning hierdoor werd vergund als een losstaande zonevreemde woning en dat op dit gegeven door de vergunningverlenende overheid onmogelijk kan teruggekomen worden.

De bestreden beslissing stelt dan dat de vergunning als zonevreemde woning geen afbreuk doet aan het feit dat deze woning de oorspronkelijke exploitantenwoning was en dat de woning bewust werd afgesplitst door de vroegere eigenaar, teneinde een nieuwe woning te kunnen creëren.

Dit laatste wordt nergens geargumenteed en is ook helemaal niet correct.

De overheid die een vergunning aflevert op 21 september 2009 met de kwalificatie dat het gaat om een zonevreemde woning die in overeenstemming is met de voorwaarden van art. 145bis 1.6 van het decreet op de ruimtelijke ordening van 1999 stelt uitdrukkelijk dat deze woning als een vergunde, doch zonevreemde woning wordt beschouwd, gezien anders een regularisatie van de kwestieuze veranda niet mogelijk zou geweest zijn.

Tegen deze beslissing van 21 september 2009 werd geen beroep aangetekend, noch door verzoeker, noch door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch door een derde.

Deze beslissing van 21 september 2009 is derhalve definitief en geldt erga omnes, d.w.z. ten opzichte van iedereen, ook ten opzichte van de vergunningverlenende overheid.

Het college van burgemeester en schepenen kan niet in 2009 een vergunning verlenen tot regularisatie en een jaar later stellen dat het om een onvergunde woning gaat waarvoor geen regularisatie mogelijk zou zijn.

Het staat ook vast dat in de bestreden beslissing nergens duidelijk wordt gemaakt op grond waarvan de deputatie deze beoordeling geeft, gezien de beslissing geenszins wordt gemotiveerd.

Er wordt gewoon gesteld dat de vergunning als zonevreemde woning geen afbreuk doet aan het feit dat het de oorspronkelijke exploitantenwoning was.

Dit is uiteraard niet relevant.

De deputatie kan klaarblijkelijk geen grondige argumentatie verzinnen om de vergunning voorsnog af te wijzen.

Het valt op te merken dat het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies had verleend bij de eerste bespreking, doch dat het college van burgemeester en

schepenen een weigeringsbeslissing diende af te leveren ingevolge een bindend ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Dat overigens evenmin akkoord kan gegaan worden met de redenering dat het niet om een leefbaar bedrijf zou gaan;

Dat ook dit niet wordt uitgelegd, noch geargumenteed door de deputatie in de bestreden beslissing;

Dat verzoeker in een schrijven van 22 november 2010, gericht aan de deputatie voor de hoorzitting van 23 november 2010, een aantal bijkomende stukken heeft meegedeeld, waaronder het feit dat verzoeker een weliswaar bescheiden inkomen heeft, doch perfect kan leven van dit inkomen, hetgeen wordt aangetoond aan de hand van de belastingsaanslagen van 2003 tot en met 2008, evenals aan de hand van een overzicht van de inkomsten en uitgaven;

Voor het jaar 2009 heeft verzoeker immers alle inkomsten en uitgaven op papier gezet, zoals de vaste kosten die zijn ingebracht.

Er wordt op geen enkel ogenblik in de bestreden beslissing gemotiveerd aan de hand van duidelijke juridische argumenten die gebaseerd zijn op feitelijke gegevens op welke grond het college van burgemeester en schepenen tot haar conclusie is gekomen.

De materiële motiveringsplicht is een beginsel van behoorlijk bestuur en betekent dat beslissingen gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. De materiële motiveringsplicht impliceert dat de motieven kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden. Wat de kenbaarheid betreft volstaat het in het kader van de materiële motiveringsplicht dat deze motieven terug te vinden zijn in het administratief dossier.

Verzoeker beroept zich verder op volgende rechtspraak en rechtsleer:

De motiveringsplicht houdt ook in dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf moeten terug te vinden zijn.

Een administratieve beslissing dient ook te voldoen aan de formele of uitdrukkelijke motiveringsplicht zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Met deze wet wordt de van oudsher bestaande materiële motiveringsplicht van het bestuur aangevuld met een formele motiveringsplicht.

Artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 bepaalt dat de betrokken bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. Dit impliceert dat de beslissing die ter kennis wordt medegedeeld aan de betrokkene niet enkel het dictum moet omvatten maar tevens de redenen moet weergeven op grond waarvan de beslissing genomen werd.

Artikel 3 van de wet schrijft voor dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Tevens moet, naar luid van hetzelfde artikel, de motivering “afdoende” zijn. De term afdoende vereist dat de motivering meer is dan een loutere stijlformule. De motivering moet pertinent zijn. Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen.

De raad van state heeft aanvaard dat ook een indirecte vorm van motivering kan worden toegepast doordat men in de motivering naar andere stukken verwijst. Dit kan echter enkel wanneer cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *de inhoud van het stuk waarnaar wordt verwezen moet aan de bestuurde ter kennis zijn gebracht hetzij voor de beslissing is genomen, hetzij samen met de eindbeslissing;*
- *het stuk waarnaar verwezen wordt moet zelf afdoende gemotiveerd zijn*
- *de voorstellen of adviezen moeten worden bijgetreden in de uiteindelijke beslissing*
- *er mogen geen tegenstrijdige adviezen zijn (HUBEAU, B. en POPULIER, P., Behoorlijk ruimtelijk ordenen. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2002, nr. 32, p. 71 met verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State aldaar)*

Wordt het advies niet gevolgd of bestaan er tegenstrijdige adviezen, dan maakt een loutere verwijzing naar een advies geen uitdrukkelijke motivering uit. Uit de bestuurshandeling moet dan duidelijk de redenen blijken waarom het advies niet werd gevolgd (MAST, A., DUJARDIN, J., VAN DAMME, M., en VANDE LANOTTE, J., Overzicht van het Belgisch administratief recht, Mechelen, Kluwer, 2002, nr. 784, p. 692-693)

Het is duidelijk dat de motivering “afdoende” moet zijn. De term afdoende vereist dat de motivering meer is dan een loutere stijlformule. De motivering moet pertinent zijn. Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. Dit impliceert dat de motieven, die kenbaar moeten worden gemaakt, moeten beantwoorden aan de realiteit, en draagkrachtig zijn, m.a.w. de beslissing effectief verantwoorden (VAN ORSHOVEN, P. “De uitdrukkelijke motivering van administratieve rechtshandelingen”, R.W., 1991-1992, 488).

De raad van state heeft in dit verband geoordeeld dat iedere beslissing van het bestuur op motieven dient te berusten die niet enkel in feite en in rechte moeten aanwezig zijn, doch die daarenboven pertinent moeten zijn, en de beslissing verantwoorden (R.v.St. ■■■■, nr. 37.043, 22 mei 1991). Uw Raad heeft trouwens steeds voorgehouden dat een beslissing moet steunen op feiten (R.v.St., ■■■■ nr. 9429, 5 juni 1962), die bovendien juist moeten zijn (R.v. St., ■■■■, nr 5606, 12 april 1957).

Het fundamentele beginsel van de motiveringsplicht eist daarenboven dat het besluit een antwoord bevat van de in beroep naar voren gebrachte argumenten. Hoewel dit volgens vaste rechtspraak van de Raad van State niet impliceert dat op elk individueel bezwaar wordt geantwoord, toch moet de beslissing de redenen doen kennen die haar verantwoorden, en waaruit kan worden afgeleid o.m. waarom de in beroep verdedigde stellingen niet werden aangenomen.

De raad van state heeft reeds in meerdere arresten gesteld dat de belangrijkste bestaansreden van de motiveringsplicht erin gelegen is dat de betrokkene in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, ondermeer opdat hij met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden. Het is noodzakelijk doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden (zie oa R.v.St. ■■■■, nr. 53.754, 15 juni 1995, R.v.St.; ■■■■, nr. 53.664, 12 juni 1995; R.v.St., ■■■■, nr. 60.146, 13 juni 1996)

Dat zulks betekent dat de motieven van de beslissing zelf tot uitdrukking dienen te worden gebracht aangezien uit de rechtspraak van de Raad van State valt af te leiden dat een formele motivering van een bestuurshandeling vereist is ondermeer als het een bestuurshandeling betreft met een quasi-jurisdictioneel karakter (R.v.St., ■■■■ nr. 20.538 van 22 juli 1980; R.v.St., ■■■■ nr. 20.539 van 22 juli 1980).

Al te gemakkelijke of oppervlakkige motiveringen (R.v.St., ■■■■, nr. 59.846, 4 juni 1996), algemene beschouwingen (R.v.St., nr. 48.186, ■■■■, 23 juni 1994) of een nietszeggende cliché-matige weerlegging van omstandige gedetailleerde juridische kritiek (R.v.St., nr. 49.460, ■■■■, 13 oktober 1996) voldoen niet aan de motiveringsverplichting.

Vage, duistere of niet terzake dienende uitleg, onduidelijke, onnauwkeurige, ongeldige of niet-plausibele motivering vallen niet samen met een “afdoende” motivering (VAN MENSEL, A., Het beginsel van behoorlijk bestuur, Mys en Breesch, 1997, p. 79).

De motivering moet in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, ze moet evenredig zijn met de omvang van de discretionaire bevoegdheid waarover het bestuur beschikt en ze moet de beslissing verantwoorden.

Wanneer de overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, met name wanneer het bestuur de vrijheid heeft om al dan niet een beslissing te nemen, of de keuze heeft tussen verschillende mogelijke beslissingen dan moet het bestuur zijn keuze verplicht verantwoorden en moeten precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven uitdrukkelijk en nauwkeurig worden vermeld (HUBEAU, B. en POPULIER, P., o.c., nr. 53, p. 76-77).

De motieven van de overheidsbeslissing moeten duidelijk, logisch en consistent zijn, aanvaardbaar zijn met het oog op recht, de feiten en het beleid. Een motivering van een besluit waarbij aan het bestuur beleidsvrijheid gelaten wordt kan enkel als draagkrachtig worden aanvaard zo daarbij aangeknoopt wordt bij een beleid. De motivering wordt derhalve aan het beleid getoetst dat vaak is neergelegd in richtlijnen en beleidsregels (VAN MENSEL, Het beginsel van behoorlijk bestuur, Mys en Breesch, 1997, p. 42-43).

Een stedenbouwkundige vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen conform artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Deze verplichting ontslaat het college van burgemeester en schepenen er echter niet van zelf de zaak te onderzoeken en in de beslissing de eigen motieven tot het verlenen of het weigeren van een vergunning te vermelden, te meer daar het college de plaatselijke situatie zoveel beter kent dan de gemachtigde ambtenaar. Wanneer de beslissing zich enkel beperkt tot het overnemen van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar en geen eigen motieven bevat, is de formele motiveringsplicht duidelijk geschonden (OPDEBEEK, I. en COOLSAET, A., Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 196).

Bovendien heeft de Raad van State inzake bouw- en verkavelingsvergunningen meermaals de algemene regels herhaald dat de beslissing de juridische en feitelijke gegevens dient te vermelden waarop zij steunt en dat enkel met deze feitelijke gegevens rekening kan worden gehouden (R.v.St., ■■■■, nr. 45.835, 27 januari 1994; R.v.St., ■■■■, nr. 70.399, 17 december 1997).

De motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, is immers per definitie een beoordeling in feite en de Raad van State moet al de feitelijke gegevens die de beslissing kunnen verantwoorden hierin aantreffen. Stijlformules zijn dan ook uit den boze (OPDEBEEK, I. en COOLSAET, A., Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 193).

In ieder geval kan in voorliggend geval zonder enige twijfel gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn.

Het bestreden besluit schendt dan ook de motiveringsplicht.

...

De verwerende partij antwoordt hierop, na omstandig de bestreden beslissing te citeren, als volgt:

“ ...

Ons college heeft in het bestreden besluit uitdrukkelijk gesteld dat het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet worden bijgetreden. Ons college heeft op die manier de motieven van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot de zijne gemaakt.

...”

Verder citeert de verwerende partij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en concludeert:

“ ...

Uit deze uitgebreide motivering blijkt dat de gevraagde vergunning werd geweigerd omdat ze niet strookt met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor werden o.a. de volgende redenen aangegeven:

- het betreft de afsplitsing van een oude bedrijfswoning*
- er zijn strenge voorwaarden voor het creëren van nieuwe bedrijfswoningen waaraan in casu niet voldaan is. Zo is het bedrijf onvoldoende omvangrijk om een tweede bedrijfswoning te verantwoorden*
- het is niet verantwoord het landbouwbedrijf dat nog maar weinig uitbreidingsmogelijkheden heeft hier verder te bestendigen.*

Ons college heeft dan ook in alle redelijkheid de regularisatieaanvraag beoordeeld en is op een zorgvuldige en afdoende gemotiveerde wijze tot zijn weigeringsbeslissing gekomen.

3. Er moet bovendien op gewezen worden dat het niet aan de verzoekende partij is om te oordelen of een stedenbouwkundige aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en of m.a.w. hetgeen gevraagd wordt ter plaatse kan worden aanvaard. De verzoekende partij kan zich immers niet in de plaats stellen van ons college, bevoegd als vergunningverlenende beroepsinstantie om te oordelen over een dergelijke aanvraag.

Trouwens ook de Raad van State heeft zich steeds terughoudend opgesteld in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole en stelde zich evenmin in zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats van die van de bevoegde administratieve overheid. Het komt aan ons college toe de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in concreto te beoordelen, rekening houdend

met de beginselen opgenomen in art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

Gelet op de concrete gegevens van het dossier heeft ons college geheel terecht en in alle redelijkheid geoordeeld dat de regularisatie van het landbouwbedrijf en de bedrijfswoning niet kon worden aanvaard. Ons college heeft zijn beslissing in die zin ook afdoende gemotiveerd in het bestreden besluit.

3 Uit artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in verband met de agrarische gebieden, volgt niet dat de exploitant van een landbouwbedrijf, gelegen in een agrarisch gebied, het recht heeft om ook een bedrijfswoning te bouwen. De vergunningverlenende overheid kan een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het (regulariseren van het) bouwen van een bedrijfswoning weigeren, op grond van motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening (R.v.St. 161.252, 11 juli 2006).

Het bestreden besluit overweegt dat, gelet op de omvang van het bedrijf, het vanuit het standpunt van de ruimtelijke ordening niet opportuun is om, naast een reeds bestaande bedrijfswoning, de oprichting van een tweede bedrijfswoning toe te staan. De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift niet aannemelijk dat ons college in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een conclusie is gekomen die steunt op feitelijk onjuiste gegevens, noch dat de grenzen van de redelijkheid werden te buiten gegaan. De argumentatie van de verzoekende partij haalt de globale motivering van het bestreden besluit dan ook niet onderuit. Het enig middel van de verzoekende partij kan niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

4 Ten slotte wenst ons college nog op te merken dat de motiveringsplicht niet oplegt dat ook de motieven van de motieven moeten worden gegeven. De bestreden beslissing is voldoende concreet en specifiek gemotiveerd. Ze vermeldt duidelijk de redenen waarom ons college de gevraagde vergunning heeft geweigerd. De motiveringsplicht werd bijgevolg niet geschonden.

Het enig middel van de verzoekende partij moet dan ook om de bovenvermelde redenen als ongegrond worden verworpen.

...”

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog

“ ...

In de antwoordnota namens de deputatie wordt een volledige herneming gedaan van de motivering van de beslissing van 9 december 2010.

De deputatie wijst erop dat in het bestreden besluit uitdrukkelijk werd gesteld dat het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar moet worden bijgetreden.

De deputatie stelt dat op die manier de motieven van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tot de hare zijn gemaakt en dat de motivering van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volledig wordt overgenomen.

Verder is de deputatie van mening dat uit deze zogenaamde uitgebreide motivering blijkt dat de gevraagde vergunning werd geweigerd omdat ze niet strookt met een goede ruimtelijke ordening.

Er werden daarvoor een aantal elementen aangegeven met betrekking tot de afsplitsing van een oude bedrijfswoning.

Er werd ook op gewezen dat er strenge voorwaarden zijn voor het creëren van nieuwe bedrijfswoningen, waaraan in casu niet zou voldaan zijn

Al deze elementen zijn allemaal zeer interessant, doch de deputatie spreekt in feite met geen woord over de grondige argumenten die door verzoekende partij zijn aangehaald in het verzoekschrift tot nietigverklaring

Hierin wordt uitdrukkelijk verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd op 21 september 2009 voor het regulariseren van een veranda aan de bestaande oorspronkelijke woning op [REDACTED].

Verzoekende partij heeft gesteld dat de overheid die een vergunning aflevert op 21 september 2009 met de kwalificatie dat het gaat om een zonevreemde woning die in overeenstemming is met de voorwaarden van art. 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening van 1999 uitdrukkelijk stelt dat deze woning als een vergunde, doch zonevreemde woning moet worden beschouwd, gezien anders de regularisatie van de kwestieuze veranda niet mogelijk zou geweest zijn.

Er werd in het verzoekschrift tot nietigverklaring gewezen op het feit dat tegen de beslissing van 21 september 2009 geen beroep werd aangetekend, noch door verzoekende partij, noch door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch door een derde.

Ook werd gesteld dat de beslissing van 21 september 2009 definitief is en derhalve geldt erga omnes, d.w.z. ten opzichte van iedereen, ook ten opzichte van de vergunningverlenende overheid.

Dit is het cruciale argument dat door verzoekende partij wordt aangehaald.

Klaarblijkelijk heeft de deputatie geen enkel argument om deze redenering tegen te gaan. Verzoekende partij heeft zich duidelijk ook tijdens de hoorzitting beroepen op het feit dat er een vergunning werd afgeleverd op 21 september 2009.

Het is uiteraard niet omdat de vergunningverlenende overheid nadien niet meer gelukkig is met haar eigen beslissing dat deze beslissing geen rechtskracht zou hebben.

Al de andere uitleg die gegeven wordt in de antwoordnota is niet terzake en naast de kwestie.

Verzoekende partij heeft uitdrukkelijk gesteld dat wanneer het college van burgemeester en schepenen in 2009 een vergunning verleent tot regularisatie het onmogelijk is dat men een jaar later stelt dat het om een onvergunde woning zou gaan waarvoor geen regularisatie mogelijk zou zijn.

Het feit dat de deputatie op geen enkele wijze antwoordt op deze argumenten betekent overduidelijk dat er juridisch in de redenering van de deputatie een groot probleem zit.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Bij de uiteenzetting van haar enig middel roept de verzoekende partij zowel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van het materiële motiveringsbeginsel en zulks in het licht van de toetsing van het aangevraagde aan de artikelen 1.1.4 VCRO en artikel 4.4.12 VCRO.

In het bijzonder bekritiseert de verzoekende partij op een zeer omstandige wijze het feit dat de bestreden beslissing volgens haar voorbij gaat aan de vaststelling dat de oorspronkelijke bij de landbouwexploitatie horende woning sinds geruime tijd werd afgesplitst en inmiddels – dit blijkt uit een regularisatievergunning die dateert van 2009 – moet beschouwd worden als een zonevreemde woning. Uit deze redenering kan de Raad enkel afleiden dat de verzoekende partij voorhoudt dat de oorspronkelijke woning inmiddels volkomen los staat van het voorwerp van de bestreden beslissing en deze laatste aldus als enige exploitantenwoning moet worden beoordeeld. Verder werpt de verzoekende partij op dat – anders dan de bestreden beslissing voorhoudt – zij wel degelijk een leefbaar inkomen put uit haar landbouwactiviteit. De verzoekende partij meent dat de weigeringsbeslissing alzo onvolkomen werd gemotiveerd.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De Raad merkt vooreerst op dat de oorspronkelijke bij het landbouwbedrijf horende woning sinds een dertigtal jaar werd afgesplitst van de landbouwexploitatie en inmiddels een residentiële bestemming heeft gekregen. Dit wordt bevestigd door een stedenbouwkundige vergunning die dateert van 21 september 2009, waarin de vergunningverlenende overheid, ter regularisering van een aangebouwde veranda, het zonevreemde karakter van deze woning vaststelde. Eveneens een dertigtal jaar geleden werd een nieuwe exploitantenwoning opgericht, geïntegreerd in de bestaande stallen. Het is de regularisatie van deze woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

De Raad merkt verder op dat de verzoekende partij doorheen de procedure bij herhaling documenteert dat haar activiteit een, weliswaar bescheiden, maar voor haar toch perfect leefbaar, inkomen oplevert.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing, benevens de overweging dat de regularisatieaanvraag betrekking heeft op een tweede exploitantenwoning, de overwegingen uit het advies van het departement Landbouw overneemt, advies luidens hetwelk het bedrijf onvoldoende omvangrijk is en de leefbaarheid - zelfs voor de bouw van één bedrijfswoning - te beperkt en verder dat de aanleg van een nabijgelegen omleidingsweg de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf verhindert.

De Raad is van oordeel dat, zelfs in het licht van de volgehouden en omstandig gedocumenteerde stelling van de verzoekende partij dat haar bedrijf haar een leefbaar inkomen oplevert, de verwerende partij niet op een onredelijke wijze tot de vaststelling kon komen dat de leefbaarheid en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf onvoldoende groot zijn om de vergunning van een nieuwe bedrijfswoning te verantwoorden, temeer nu dit standpunt ook in de lijn ligt van verschillende andere uitgebrachte adviezen. Nu zij verwijst naar de inhoud van deze adviezen en deze ook uitdrukkelijk overneemt en aldus tot de hare maakt, beantwoordt de verwerende partij tevens aan de op haar rustende formele en materiële motiveringsverplichtingen.

De motivering omtrent de beperkte leefbaarheid en het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Daaruit volgt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de in haar middel ontwikkelde argumentatie omtrent het statuut van de destijds afgesplitste oorspronkelijke bedrijfswoning. Het ontwikkelde motief is overtoollig en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Ludo DE JAGER