

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0620 van 16 februari 2016
in de zaak 1112/0217/A/8/0182

In zake:

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen VAN WYNSBERGE
kantoor houdende te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■■■■■■

(overleden)

geding hervat door :

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de ■■■■■■■■■■ van 6 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van twee varkensstallen en het regulariseren van bestaande bedrijfsgebouwen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. Tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 16 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 16 november 2015 met nummer RvVb/1516/0201 heeft de voorzitter van de achtste kamer de debatten heropend, teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Celine HENDRICKX die loco advocaat Koen VAN WYNSBERGE verschijnt voor verzoekende partij, en advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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


4.

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

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

III. TUSSENKOMST - GEDINGHERVATTING

1.

 Klik hier als u tekst wilt invoeren. verzoekt met een aangetekende brief van 23 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, lid 1 VCRO.

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

2.

De raadsman van tussenkomende partij deelt met een aangetekende brief van 25 november 2015 mee dat mevrouw [REDACTED] op 23 augustus 2012 overleden is, en dat het geding hervat wordt door haar rechtsopvolger, de heer [REDACTED].

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot gedinghervatting tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Op de openbare zitting van 3 december 2015 verklaart verzoekende partij geen bezwaar te hebben tegen deze gedinghervatting.

IV. FEITEN

1.

Op 1 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van 2 varkensstallen en het regulariseren van bestaande bedrijfsgebouwen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, gelegen in agrarisch gebied en in waterwinningsgebied.

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

2.

De bouwaanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 5 maart 1976 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning met kweek- en mestvarkensstal, koestal en bergplaats.

Op 22 juni 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kweek- en vleesvarkensstal met loods voor brijvoeding en garage, werkplaats en mestvaalt en het slopen van bestaande varkensstallen.

Op 26 november 2008 wordt een proces-verbaal opgesteld, omdat niet alle bedrijfsgebouwen blijken te zijn gebouwd en/of afgebroken conform voormelde stedenbouwkundige vergunningen, en omdat een bijkomende bedrijfswoning werd gecreëerd, na het zonder vergunning afsplitsen van de oorspronkelijke bedrijfswoning.

Op 13 januari 2011 verleent verwerende partij een milieuvergunning aan verzoekende partij voor het exploiteren van de varkensstallen. Hiertegen zou door tussenkomende partij beroep zijn

ingesteld bij de Vlaamse minister van Leefmilieu. Partijen legden hieromtrent geen stukken neer, noch stelden zij de Raad in kennis van de stand van zaken van deze procedure.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari 2011 tot en met 24 maart 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige tussenkomende partij.

De Provinciale en Intercommunale Drinkwatermaatschappij der Provincie Antwerpen verleent op 1 maart 2011 een gunstig advies.

De brandweer van [REDACTED] verleent op 15 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, verleent op 31 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies, waarin het volgende wordt overwogen :

“ ...

- *De aanvrager (50 j.) baat een volwaardig varkensbedrijf uit.*
- *In het kader van de toekomstgerichtheid van het bedrijf wenst de aanvrager stallen te renoveren en bepaalde onvergunde constructies te regulariseren.*
- *Algemeen kan gesteld worden dat de bestaande bedrijfsgebouwen grotendeels gedateerd zijn en bepaalde stallingen bouwvallig zijn.*
- *De totale ruimtelijke inplanting van diverse bedrijfsgebouwen opgetrokken in verschillende materialen en kleuren creëert een ruimtelijke wanorde.*
- ...
- *De te regulariseren bedrijfsgebouwen kunnen vanuit landbouwkundig oogpunt slechts aanvaard worden voor zover ze functioneel gerenoveerd worden en de constructies opgetrokken in betonblokken en beschilderd in verschillende kleuren een uniforme kleur krijgen en worden opgetrokken in dezelfde bouwmaterialen.*
 - *De loods op perceel [REDACTED] betreft een tweede bedrijfswoning en geen loods zoals aangeduid op het inplantingsplan.*
- *Een tweede bedrijfswoning kan niet toegestaan worden, gelet op het gegeven dat er slechts één bedrijfsleider is en het landbouwbedrijf niet dubbelvolwaardig is.*
- *De initiële bedrijfswoning werd in het verleden bewoond door de moeder van de aanvrager maar is momenteel niet bewoond in het kader van een onverdeeldheidbetwisting tussen de erfgenamen.*
 - *Voor de verbouwing van de bouwvallige varkensstallen op [REDACTED] wordt een gunstig advies verstrekt voor zover deze worden gebouwd in gelijkvormige materialen als de andere bedrijfsgebouwen.*
- *Dit geldt overigens voor al de te regulariseren bedrijfsgebouwen, dat deze zodanig dienen uitgevoerd te worden dat het geheel een gelijkvormig uitzicht krijgt in bouwmaterialen en kleur.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 26 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies, waarin het volgende wordt overwogen :

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de verbouwing en regularisatie van een aantal bedrijfsgebouwen van een landbouwbedrijf. De oorspronkelijke bedrijfswoning richt zich naar [REDACTED], een voldoende uitgeruste asfaltweg ten zuiden van het perceel. De bedrijfsgebouwen liggen achter deze woning en de primaire ontsluiting van deze bedrijfsgebouwen gebeurt via deze voormelde voldoende uitgeruste weg, zoals oorspronkelijk vergund. De grindweg

ten westen van de bedrijfsgebouwen is wat uitrusting betreft beperkter en wordt eerder als een secundaire toegangsweg beschouwd.

Helemaal achteraan worden er geen ingrepen voorzien aan de bestaande stal en loods die werd vergund in 1994.

Een bedrijfsgebouw wordt omwille van de korte afstand tot en met de perceelsgrens afgebroken.

Tussen de woning die ongewijzigd blijft en deze voormelde stal wenst de aanvrager de loodsen die er staan, reeds voor de komst van het gewestplan, te verbouwen en wenst de aanvrager twee loodsen en een afdak te regulariseren. De loodsen dienen voor de opslag van voeders en machines. De stallen zijn in functie van varkens.

De verbouwingen houden o.a. het volgende in :

- de stallen en loodsen worden voorzien van nieuw dakmateriaal en/of gevelafwerking;*
- de inrichting van de bestaande stallen wordt heringericht in functie van varkens;*
- loods twee wordt ingericht voor opslag van voeders (maïs);*
- voorzien van een groenscherm voor een betere integratie van het geheel in het landschap.*

Deze gebouwen staan tot tegen de bedrijfswoning (fysisch geïntegreerd) en staan tot op minstens 5,96 m van de westelijke perceelsgrens.

...

De bestaande stallen die tot tegen de bedrijfswoning staan worden heringericht in functie van het houden van varkens.

De stallen worden voorzien van een nieuw dak bestaand uit bruine metalen sandwichpanelen. Het dak wordt voorzien van een open nok. De bestaande gevels worden voorzien van een pleisterwerk met natuurlijke baksteenkleur. De keuze van het materiaal is gemaakt aan de hand van de gebruikte materialen van de bestaande varkensstal, vergund op 22/6/1994, en het handboek van de Vlaamse Bouwmeester.

De muren die opgetrokken zijn uit betonblokken zullen eveneens bepleisterd worden in dezelfde kleur als hierboven omschreven en de eternitplaten zullen vervangen worden door dezelfde bruine metalen sandwichpanelen. Rondom dit geheel wordt voor een groot deel een groenscherm voorzien.

Er worden 4 toegangen voorzien tot het bedrijf door middel van verharding. De toegang links achteraan op het perceel wordt in het rood geschraapt op de plannen. Het mag niet de bedoeling zijn dat het openbaar domein wordt gebruikt als circulatie. Alle interne bewegingen van het bedrijf moeten zo goed als mogelijk op het eigen terrein worden voorzien. Omwille van deze reden wordt ook de oprit naar de stal geschraapt in het rood op de plannen.

...

De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en inpassing in de omgeving mits rekening gehouden wordt met de hiervoor vermelde bemerkingen.

Functioneel - verenigbaarheid - verweving - relatie

...

Dit bedrijf ligt in een relatief open landschap. De aard van de activiteiten is verenigbaar met het agrarisch gebied volgens het gewestplan. De huidige manier waarop de

gebouwen geïntegreerd worden in het open landschap is echter weinig kwaliteitsvol. De huidige aanvraag houdt echter rekening met dit gegeven. De stallen worden voorzien van een nieuw dak bestaand uit bruine metalen sandwichpanelen. Het dak wordt voorzien van een open nok. De bestaande gevels worden voorzien van een pleisterwerk met natuurlijke baksteenkleur. De keuze van het materiaal is gemaakt aan de hand van de gebruikte materialen van de bestaande varkensstal, vergund op 22/6/1994 en het handboek van de Vlaamse Bouwmeester. Er wordt evenzeer een groenscherm voorzien rondom het bedrijf.

...

Ruimtelijk/schaalaspecten

...

De verbouwing/regularisatie vindt plaats tussen bedrijfswoning en de meest recent vergunde stallingen. Hierdoor blijft de impact op het open landschap beperkt doordat dit de meest geschikte locatie is om het bedrijf in zijn geheel compact te houden. De oorspronkelijke bedrijfswoning is fysisch geïntegreerd met het bedrijf en is conform de principes van het gewestplan voor wat betreft bedrijfswoningen in agrarisch gebied. De aanvrager voorziet een aantal maatregelen (materiaalgebruik, kleurgebruik, groenscherm) om het geheel ruimtelijk beter in zijn omgeving te laten inpassen.

De impact op de mobiliteit blijft aanvaardbaar, het blijft immers een exploitatie. De toegangen tot het bedrijf worden van 4 naar 2 teruggebracht om ervoor te zorgen dat interne circulatie zo goed als mogelijk op het eigen terrein gebeurt.

Architectuur/cultuuraspecten/esthetiek

De configuratie, de volumetrie en de afwerking van de landbouwbedrijfsgebouwen is niet ideaal maar ruimtelijk nog wel aanvaardbaar. De integratie van dit bedrijfsgebouw in het open landschap wordt door het voorziene materiaalgebruik, kleurgebruik en groenscherm verzacht. Dit groenscherm moet worden voorzien met hoog- en laagstammig inheems groen van minstens 3 m breed. Deze laatste voorwaarde was reeds een voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning van 22/6/1994.

...

Hinderaspecten/privacy/comforteisen

Met de huidige aanvraag wordt het "goed nabuurschap" niet geschonden. De afstand van het landbouwbedrijf met intensieve veeteelt is immers voldoende groot t.o.v. het woongebied. Een deel van de bestaande gebouwen wordt afgebroken zodat de afstand tot de perceelsgrens van de aanpalende eigenaar voldoende groot is. ...

De grotendeelse verwezenlijking van een groenscherm rond het bedrijf draagt bijkomend bij aan het verzachten van het contrast tussen de bedrijfsgebouwen en het open landschap en draagt dus bij aan de vermindering van visuele hinder. Ook de opwaardering van de bedrijfsgebouwen wat materiaalgebruik betreft draagt hiertoe bij.

Impact op natuur/inkleding/buffering

...

De relatie van het landbouwbedrijf met de omgeving is echter wel zeer belangrijk omdat het bedrijf zich bevindt in een relatief sterk openruimte gebied. Rondom het bedrijf wordt voor een groot deel een groenscherm geplaatst om het contrast tussen gebouwen en het open landschap te verzachten.

...

Ter hoogte van de achterste gebouwen die ongewijzigd blijven wordt de groenstrook langs de perceelsgrens doorgetrokken voor nog een betere integratie van de gebouwen. Dit wordt in het rood aangeduid op de plannen.

...

Beoordeling openbaar onderzoek

...

Op 6/11/2008 werd er reeds een proces-verbaal opgemaakt met als belangrijkste onderwerp de aanwezigheid van een tweede woning op dit bedrijf en het feit dat de oorspronkelijke bedrijfswoning zonder vergunning werd afgesplitst.

Omdat het juridisch uitgesloten is een tweede woning op te richten op deze site, komt een tweede woning ook niet voor regularisatie in aanmerking en moet daarom dan ook geen onderdeel uitmaken van de huidige aanvraag. Het mee in dit dossier aanvragen van de regularisatie van deze tweede woning zou immers geen gunstig resultaat opleveren. ...

De gevraagde verbouwingen en de regularisatie van de bedrijfsgebouwen ... kunnen los van de in het proces-verbaal vastgestelde feiten worden beoordeeld.

...

Een proces-verbaal ... Deze documenten zijn eerder in functie van de vergunningverlenende overheid om een behoorlijke beoordeling ten gronde te kunnen maken. Het feit dat de vergunningverlenende overheid reeds zelf over deze informatie beschikte ...

...

Stedenbouwkundig wordt het gebruiksgenot van de bedrijfswoning niet geschonden door het feit dat de woning een exploitantenwoning is. Een exploitant heeft immers het al of niet volledig kunnen beschikken over gebruiksgenot zelf in de hand. Indien deze woning gebruikt wordt voor andere doeleinden, namelijk alleen wonen door afsplitsing van een niet stopgezette landbouwactiviteit, dat betreft dit een niet toelaatbare functiewijziging. In het agrarische gebied moet worden vermeden dat bedrijven plots hinderlijk worden of iemand zijn gebruiksgenot schenden door zulke afsplitsingen.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies, waarin het volgende wordt overwogen :

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

De aanvraag betreft de regularisatie en verbouwing van bedrijfsgebouwen bij een volwaardig veeteeltbedrijf. De bestaande gebouwen zijn grotendeels gedateerd of bouwvallig en worden aangepast aan een hedendaags gebruik. Enkele onvergunde constructies worden geregulariseerd.

De adviezen van Landbouw en Visserij en het college van burgemeester en schepenen en de brandweer zijn voorwaardelijk gunstig voor deze werken. Het advies van Pidpa is gunstig. Ik sluit mij bij deze adviezen aan. De voorwaarden die erin worden gesteld dienen te worden gevolgd.

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.

...

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaar omstandig geëvalueerd en weerlegd. Ik sluit mij aan bij de motivering van het college inzake evaluatie van het bezwaarschrift.

Mits het opleggen van de nodige voorwaarden kan de aanvraag voor verbouwing en regularisatie van de bedrijfsgebouwen verenigbaar worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het betreft een volwaardig landbouwbedrijf en dankzij de voorgestelde ingrepen wordt uniformiteit in afwerking en een aangepast gebruik i.f.v. de huisvesting van dieren

mogelijk.

...

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig voor de verbouwing en regularisatie van de bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarden die gesteld zijn in de adviezen van Landbouw en Visserij, het college van burgemeester en schepenen en de brandweer.

Volgende opmerkingen worden gemaakt t.a.v. de percelen [REDACTED] en Sectie [REDACTED]. Beide percelen werden heden uit de aanvraag gesloten, doch maken principieel deel uit van het bedrijf.

Op perceel [REDACTED] staat de oorspronkelijke bedrijfswoning. Deze werd blijkbaar zonder vergunning afgesplitst van het bedrijf. Deze afsplitsing is niet gewenst en wordt niet toegelaten.

Op perceel [REDACTED] staat een loods. Blijkbaar is hierin een bijkomende woning ingericht zonder vergunning. Een tweede woonst bij het bedrijf is niet toegelaten.

De onrechtmatige afsplitsing van de oorspronkelijke bedrijfswoning rechtvaardigt niet de inrichting van een tweede woning bij het bedrijf.

...”

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 6 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan verzoekende partij, waarin het volgende wordt overwogen :

“ ...

Er zijn geen nieuwe elementen om de motivatie en het voorwaardelijk gunstig advies van het college van 26/4/2011 te wijzigen.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

...

2° (1) volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven :

...

(1) volgende voorwaarden van de gemeente na te leven :

...”

5.

Tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 12 juli 2011 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] bevestigt op 1 augustus 2011 haar voorwaardelijk gunstig standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2011 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 september 2011 beslist verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt :

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en waterwinningsgebied.

...

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en regulariseren van landbouwgebouwen (stallen en loodsen) wat in overeenstemming is met de geldende planologische bestemming van het perceel.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft een gunstig advies uitgebracht omtrent de aanvraag. Men stelt in dit advies dat de gevraagde verbouwingen nodig zijn om te voldoen aan de hedendaagse wetgeving voor huisvesting van dieren.

Pidpa heeft in haar advies gesteld dat de aangeduide zone, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet langer weerhouden is als mogelijke locatie voor de uitbouw van een nieuwe waterwinning.

De aanvraag betreft enerzijds verbouwingswerken aan varkensstallen en anderzijds de regularisatie van bedrijfsgebouwen.

Op het terrein zijn meerdere gebouwen aanwezig.

Vooraan, aan de [REDACTED] bevindt zich volgens de initiële vergunning van 5 maart 1976 de exploitatiewoning, horende bij het landbouwbedrijf. Rechts van deze woning is een weg verhard die loopt tot aan de bedrijfsgebouwen.

Aansluitend aan de exploitatiewoning bevinden zich twee stallen die men met voorliggende aanvraag wenst te verbouwen (totale dakoppervlakte: 1142 m²). Deze stallen waren vergund dd. 5/03/1976 en dienden te worden afgebroken bij de vergunning dd. 22/06/1994. De afbraak is niet gebeurd. In de stedenbouwkundige vergunning van 1994 werd eveneens als voorwaarde opgelegd dat de bedrijfswoning deel moest blijven uitmaken van het bedrijf en dat er onder geen beding een tweede bedrijfswoning kon worden toegestaan.

Voor de stallen blijft de vergunning van 1976 geldig. Een iets andere uitvoering van deze stallen zorgt er niet voor dat deze onvergund zijn, aangezien zij vallen onder de toepassing van art. 4.2.14 §2 van de VCRO en als vergund geacht kunnen worden beschouwd.

De onvergunde loodsen, die aangebouwd zijn aan deze varkensstallen, wenst men met voorliggende aanvraag te regulariseren. Deze maakten ook deel uit van de sloopvergunning van 1994, maar zijn thans niet afgebroken.

Achter deze gebouwen bevinden zich nog een bestaande stal en loods die vergund werden op 22/06/1994. Uit het dossier is gebleken dat er in de achterste loods een studio is ingericht zonder vergunning.

De stad [REDACTED] en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn voorwaardelijk gunstig omtrent voorliggende aanvraag, mede op basis van het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling.

Echter wordt in de vergunning wel melding gemaakt van een aantal voorwaarden die betrekking hebben op percelen, die in se niet tot voorliggende vergunningsaanvraag behoren. Het gaat over de percelen [REDACTED]. Op het perceel [REDACTED] bevindt zich de initiële exploitatiewoning. Het is de eigenares van de oorspronkelijke exploitatiewoning die in beroep komt tegen de verleende vergunning. Op perceel [REDACTED] bevindt zich de illegale studio, die dienst doet als woning voor voorliggende vergunningsaanvrager.

Beide percelen zitten niet vervat in de vergunningsaanvraag, doch zijn essentieel voor de beoordeling van voorliggende aanvraag. Ook de GSA merkt op dat de percelen [REDACTED] niet los kunnen gezien worden van huidige aanvraag.

In 1990 is er door middel van een notariële akte een splitsing gebeurd van de exploitatiewoning en de landbouwbedrijven. Deze splitsing heeft echter plaatsgevonden zonder de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Echter een stedenbouwkundige vergunning is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "landbouw in de ruime zin" of "industrie en ambacht" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie. De situatie van vandaag zorgt er wel voor dat er op het terrein een aantal onduidelijkheden bestaan die eerst dienen te worden uitgeklaard.

Principieel moet als uitgangspunt worden aangenomen dat een stedenbouwkundige vergunning niet mogelijk is, indien op het terrein een aantal onduidelijkheden bestaan inzake de onvergunde situatie, in dit geval met betrekking tot de bedrijfswoning. Deze problematiek moet worden uitgeklaard alvorens nieuwe aanvragen kunnen worden goedgekeurd.

Los van deze problematiek zouden de gevraagde werken voor vergunning in aanmerking kunnen komen. Het betreft een volwaardig landbouwbedrijf dat zijn gebouwen wenst aan te passen aan de hedendaagse normen en wetgeving om de huisvesting van dieren mogelijk te maken. Het is een landbouwbedrijf gelegen in het agrarisch gebied en dus zone-eigen. De bedrijfsgebouwen zijn allen in een cluster opgericht. Met de geplande werken worden de gebouwen verfraaid en passen ze zich op een aanvaardbare wijze in in de omgeving.

De argumenten die door de beroeper worden aangehaald kunnen allen weerlegd worden. Een stedenbouwkundige vergunning staat los van de betrokken burgerlijke rechten. De toegangswegen tot het bedrijfsgebouw zijn aangeduid op plan en het voorstel van de gemeente hierop kan worden bijgetreden. De zijweg, in grind, kan eveneens dienen als toegangsweg, op basis van art. 4.3.5 van de VCRO dat stelt dat landbouwbedrijven niet noodzakelijk moeten gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

De exploitatiewoning werd destijds afgesplitst van de bestaande bedrijfsgebouwen, doch de varkensstal bevond zich bij de oorspronkelijke vergunning reeds tot tegen de woning. Bovendien is de aanvraag gelegen in het agrarisch gebied en zal een exploitatiewoning steeds een nauwe relatie hebben met de gevoerde bedrijvigheden op het terrein. De stal die grenst aan de woning wordt enkel verbouwd. De geplande werken kunnen het gebruiksgenot van de bezwaarindiener dan ook niet schenden.

Het standpunt van de gemeente, als antwoord op het beroepsschrift, wordt hierin bijgetreden.

De beroeper heeft ook het bezwaarschrift ingediend en bevat gelijkaardige argumenten die reeds hierboven besproken werden.

Omwille van de onduidelijkheid omtrent de bedrijfswoning kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Algemene conclusie:

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en dat verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt. Er worden dienaangaande geen excepties opgeworpen.

B. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 1° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

Tussenkomen partij betwist in haar schriftelijke uiteenzetting de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. Zij argumenteert het volgende :

“ ...

Conform art. 4.8.16. §3 VCRO dient in het verzoekschrift ... melding te worden gemaakt van het adres van verzoeker. In het verzoekschrift ... staat dat verzoekende partij woonachtig is [REDACTED].

Dit is niet correct. De woning gelegen te [REDACTED] is eigendom van tussenkomen partij.

...

Verzoekende partij is woonachtig in de illegale woning die hij heeft gecreëerd te [REDACTED].

...

Het in het verzoekschrift meegedeelde adres is foutief zodat het verzoekschrift niet ontvankelijk is.

...”

2.

Verzoekende partij repliceert in haar toelichtende nota als volgt :

“ ...

De vermelding van het huisnummer 68 (en niet 68/1) ... berust op een materiële vergissing.

Artikel 4.8.16, §3 VCRO schrijft de vermelding van het adres niet op straffe van nietigheid voor.

De Raad van State is in zijn rechtspraak ook de mening toegedaan de vermelding van het woonplaats of adres van de verzoekende partij in de eerste plaats ertoe strekt de verzoekende partij te kunnen vereenzelvigen. Het verzuim van de niet vermelding of de onjuiste vermelding leidt slechts tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep indien dit tot

gevolg heeft dat de verzoekende partij niet duidelijk kan worden geïdentificeerd en/of wanneer de procesgang wordt bemoeilijkt.

...

Zodoende dient te worden aangenomen dat de vordering niet onontvankelijk is, nu in casu geen onduidelijkheid bestaat omtrent de identiteit van verzoeker en het belang van verzoeker bij de behandeling van de thans voorliggende vordering.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §3, lid 2, 1° VCRO bepaalt dat het verzoekschrift “de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker” bevat.

In casu moet worden vastgesteld dat aan voormelde vereisten is voldaan. De vaststelling dat er in het verzoekschrift een foutief huisnummer wordt vermeld, hetzij de [REDACTED] in plaats van de [REDACTED], doet hieraan geen afbreuk.

Er bestaat tussen partijen geen enkele discussie omtrent de identiteit van verzoekende partij, die nota bene de zoon is van tussenkomende partij. Ondanks de vermelding in het verzoekschrift van een onvolledig adres kon verzoekende partij duidelijk worden geïdentificeerd, zodat noch de rechten van verdediging van de andere partijen werden geschaad, noch de procesgang werd bemoeilijkt.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.2.24, §1, §3 en §4 VCRO, de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheidsbeginsel en het ‘formele motiveringsbeginsel’, en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij argumenteert hieromtrent als volgt :

“ ...

In de bestreden beslissing wordt aanvaard dat de door verzoekende partij aangevraagde vergunning in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, en dat de betreffende vergunningsaanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schendt.

...

De verwerende partij voegt aan dit alles nog toe dat zij de weerlegging van de bezwaren zoals uitgevoerd door de stad [REDACTED], kan bijtreden, en dat het beroep van de beroepende partij om die reden dient te worden verworpen.

...

Ondanks het feit dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming wordt geacht te zijn met de gewestplanbestemming en met de goede ruimtelijke ordening, en ondanks het feit dat de beroepsgrievens ongegrond worden bevonden en ondanks het feit dat de

watertoets gunstig is, wordt de vergunning uiteindelijk toch geweigerd om beweerde redenen van “goede ruimtelijke ordening”. Dit is volstrekt onredelijk.

In de bestreden beslissing wordt ... voorgehouden dat het voorwerp van de aanvraag onduidelijk zou zijn omwille van het feit dat er in het verleden een splitsing zou gebeurd zijn van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen.

...

Een beweerde onduidelijkheid in het aanvraag dossier omtrent de vergunningstoestand van gebouwen (nota bene in de omgeving van het voorwerp van de aanvraag!) op basis van een eerdere afsplitsing van de bedrijfswoning kan allerm minst een reden van goede ruimtelijke ordening uitmaken.

Immers dergelijke ‘onduidelijkheid’ heeft geen enkele betrekking op functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen...

Voormelde criteria betreffen immers stuk voor stuk inhoudelijke beoordelingscriteria die geenszins betrekking hebben op de al dan niet vergunde toestand van het voorwerp van de aanvraag De beweerde onduidelijkheid omtrent de afsplitsing kan dus geenszins worden gezien als reden van goede ruimtelijke ordening die toelaat de betreffende stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De afsplitsing van de bedrijfswoning heeft daarenboven geen enkele impact op de vergunningstoestand van de gebouwen en stallen waarop de thans voorliggende aanvraag betrekking heeft.

Door de afsplitsing van de woning wordt immers hoogstens de woning onvergund. ... Het onvergund karakter van de woning kan echter nooit aangewend worden als weigeringsargument om de afgifte van de vergunning aan verzoekende partij te weigeren.

Door de afsplitsing van de betreffende bedrijfswoning zijn immers niet de bedrijfsgebouwen onvergund geworden.

...

De beweerde vergunningstoestand van de bedrijfsgebouwen is overigens evenmin relevant voor de beoordeling van de thans voorliggende aanvraag. Verwerende partij geeft in de bestreden beslissing immers zelf aan dat het voorwerp van de aanvraag zone-eigen is. Anders dan voor zonevreemde gebouwen is de vergunningstoestand van de bestaande gebouwen en constructies geen element van beoordeling bij zone-eigen gebouwen. Dit volgt eenvoudigweg uit een lezing a contrario van art. 4.4.10., §1 VCRO.

...

Minstens is er sprake van een schending van de formele motiveringsplicht zoals voorzien in de art. 2 en 3 van de formele motiveringswet. Immers de bestreden beslissing is niet voldoende draagkrachtig, maar in tegendeel tegenstrijdig gemotiveerd waar zij enerzijds stelt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt en dit zowel wat betreft de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening, en anderzijds toch voorhoudt dat een beweerde onduidelijkheid in het dossier de goede ruimtelijke ordening zou raken, en dus een reden zou uitmaken om de vergunning te weigeren.

...”

...

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

Tussenkomen de partij repliceert in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt :

“ ...

Verzoekende partij is de mening toegedaan dat de vergunning door de Deputatie onterecht werd geweigerd aangezien rekening werd gehouden met zaken die niet zouden zijn aangevraagd. Verzoeker beperkte de vergunningsaanvraag bewust tot de percelen met als kadastrale omschrijving [REDACTED]. Concreet betekent dit dat verzoeker bewust de kadastrale percelen met omschrijving [REDACTED] niet vermeldt in zijn aanvraagdossier. Op deze twee kadastrale percelen bevinden zich de bedrijfswoning (die werd afgesplitst en in eigendom is van tussenkomende partij) en de illegale wooneenheid waar verzoekende partij is ingeschreven en woont.

Zowel de gemeente, als de Deputatie als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn de mening toegedaan dat rekening moet worden gehouden met de vergunningstoestand van de bedrijfswoning enerzijds en de illegale wooneenheid anderzijds. ...

Het standpunt van de Deputatie en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat rekening moet worden gehouden met de bedrijfsgebouwen en de illegale wooneenheid is logisch aangezien deze één onlosmakelijk geheel vormen met de bedrijfsgebouwen. Dit blijkt ook duidelijk uit onderstaande luchtfoto

...

Wat de verzoeker in casu heeft gedaan in zijn vergunningsaanvraag is deze op kunstmatige wijze beperken tot de percelen waar zich geen problemen voordoen. De verzoeker heeft zijn vergunningsaanvraag 'gesaucisoneerd'. Op deze manier trachtte de vergunningsaanvrager, huidig verzoekende partij, de problematiek van zijn niet vergunde wooneenheid te vermijden. Uit de vergunning van de gemeente, het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bestreden beslissing van de Deputatie staat zeer duidelijk dat een tweede wooneenheid/bedrijfswoning nooit kan worden vergund. Het is met andere woorden niet meer dan zorgvuldig dat de Deputatie de aangevraagde vergunning die betrekking had op de bedrijfsgebouwen heeft geweigerd.

Het is eveneens vaste rechtspraak van de Raad van State dat vergunningsaanvragen niet bewust mogen worden opgesplitst en niet in delen mogen worden aangevraagd ten einde problemen die verbonden zijn aan het geheel te vermijden. De Raad van State stelde dit onder meer nog in een recent arrest van 11 februari 2011, nr. 211.193 inzake [REDACTED]

In de praktijk tracht men vergunningsaanvragen bewust op te splitsen, terwijl deze in principe één onlosmakelijk geheel betreffen zoals in casu, ten einde discussie omtrent bepaalde constructies die niet voor regularisatie in aanmerking komen te vermijden. Dit dient men - als zorgvuldig optredend overheid - uiteraard te vermijden.

In casu werd dus door de Deputatie vastgesteld dat bij voorliggende aanvraag rekening moet worden gehouden met de percelen [REDACTED] waarop de illegale studio zich bevindt en de illegale bedrijfswoning. Deze twee illegale constructies zijn onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsgebouwen. Meer nog, de illegale wooneenheid waarin verzoeker woonachtig is, is gelegen in de achterste bedrijfsgebouwen.

De vergunningverlenende overheid kan cfr. art. 4.3.1. VCRO bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag rekening houden met o.m. de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, hinderaspecten, gebruiksgenot, etc. Het hoeft geen breedvoerige beschouwingen dat het inplanten van een illegale wooneenheid bij een landbouwbedrijf van belang is bij de beoordeling qua ruimtegebruik, hinder, gebruiksgenot, functionele inpasbaarheid, ...

De vergunningverlenende overheid heeft dan ook op correcte wijze kunnen vaststellen dat er in het voorliggend aanvraagdossier veel onduidelijkheden zijn zodat de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet kan gebeuren. De onduidelijkheid is door de verzoeker zelf veroorzaakt aangezien deze - bewust - een onvolledig en foutief aanvraagdossier heeft ingediend.

De Deputatie stelde dan ook zeer duidelijk dat op dit ogenblik geen vergunningen kunnen worden verleend zolang er geen duidelijkheid is omtrent de vergunningssituatie van de bedrijfswoning en illegale wooneenheid. De Deputatie gaat niet mee in de artificiële opsplitsing die door verzoekers werd doorgevoerd.

De Deputatie motiveerde haar beslissing op afdoende wijze. Er is geen sprake van een schending van art. 2 en 3 van de formele motiveringswet.

...

4.

In haar toelichtende nota repliceert verzoekende partij als volgt :

“ ...

Tussenkomen de partij stelt dat verzoeker zijn aanvraag bewust “saucisoneert” om de problematiek van de onvergunde woning te vermijden. De tussenkomen de partij stelt dat een tweede bedrijfswoning nooit kan worden vergund, en om die reden de verwerende partij zorgvuldig heeft gehandeld door de vergunning in kwestie te weigeren.

...

Dat de percelen [REDACTED] niet vermeld zijn op de aanvraag klopt en is ook eenvoudig te verklaren. De gebouwen waarop de voorliggende regularisatieaanvraag betrekking heeft, zijn immers duidelijk niet gelegen op de percelen [REDACTED]. Evident dienen de betreffende percelen dan ook niet te worden vermeld in de stedenbouwkundige aanvraag.

Dat een tweede bedrijfswoning niet kan worden vergund ... klopt. Net zoals het feit klopt dat de illegaal afgesplitste woning van tussenkomen de partij niet voor regularisatie in aanmerking komt.

Niettemin verleent dit gegeven niet het recht aan verwerende partij om de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor bedrijfsgebouwen waarvan de verwerende partij voor het overige vindt dat deze gebouwen op zich perfect verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en met de gewestplanbestemming en dit op de loutere grond dat er in de omgeving van de betreffende bedrijfsgebouwen andere illegale woningen aanwezig zijn.

...

De verwerende partij dient steeds de gebouwen waarop de aanvraag in ogenschouw te nemen en na te gaan of de gebouwen in kwestie in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming en of de gebouwen in kwestie verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De aanwezigheid van vermeend illegale gebouwen in de omgeving

van het voorwerp van de aanvraag vormen echter geen element van de beoordeling van de aanvraag, zeker niet indien blijkt dat de vergunningverlener zelf de mening toegedaan is dat de gebouwen op zich, waarop de aanvraag betrekking heeft, wel degelijk verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het is overigens frappant dat zelfs de tussenkomende partij toegeeft dat de gebouwen waarop de aanvraag van verzoekende partij betrekking heeft, zelf niet strijdig zijn met een van de beoordelingsgronden vermeld in art. 4.3.1. VCRO. Tussenkomende partij voert ook geen enkel argument aan ... waaruit dan wel zou moeten blijken dat het voorwerp van de aanvraag dient te worden geweigerd op grond van art. 4.3.1. VCRO.

...

Ook de Raad van State treedt de visie van verzoekende partij bij. In arrest nr. 205.098 van 11 juni 2010 inzake Tiels oordeelde de Raad dat de vergunningverlenende overheid zich niet diende uit te spreken over het gegeven dat er op een bouwperceel illegale reliëfwijzigingen zouden zijn uitgevoerd wanneer blijkt dat de bestreden vergunningsbeslissing enkel betrekking heeft op wijzigen van gevels en raamopeningen. De vergunning verlener mag zich in die optiek beperken tot het stellen dat de aanwezigheid van andere vermeend illegaal uitgevoerde werken in de omgeving van het voorwerp van de aanvraag niet relevant zijn bij de beoordeling deze aanvraag omdat de aanvraag immers geen betrekking heeft op die betreffende illegale reliëfwijziging :

...

De verwijzing die de tussenkomende partij nog maakt naar het arrest nr. 211.193 inzake [REDACTED] is in deze context niet dienstig. De aangehaalde rechtspraak heeft betrekking op 'projectsites' en stelt meer bepaald dat een vergunning verlenende overheid zich dient uit te spreken omtrent alle bezwaren ingediend tegen een deelaspect van een globaal project op een bepaalde site, ook al gaat het bezwaar over de impact van de totale projectsite.

In casu is er echter geen sprake van opsplitsing van een globaal project in verschillende deelprojecten maar heeft verzoekende partij de aanvraag beperkt tot die delen van het bedrijf die wel voor regularisatie in aanmerking komen. Dit is ook logisch en zinvol. Er valt niet in te zien waarom verzoeker eveneens regularisatie zou moeten aanvragen voor de illegale woningen die op de aanpalende terreinen aanwezig zijn, waarvan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgegaan dat deze niet voor vergunning in aanmerking komen.

Tussenkomende partij roept overigens niet in de totale impact van het bedrijf onvoldoende zou zijn onderzocht, zij stelt enkel dat het feit dat geen vergunning zou aanwezig zijn voor de woning ipso facto zou moeten leiden tot weigering van de vergunning voor bedrijfsgebouwen. Dit is manifest onjuist. Dit gegeven vormt overeenkomstig art. 4.3.1., §1 V.C.R.O. geen element van beoordeling bij de overweging van een stedenbouwkundige aanvraag.

Het is daarenboven bijzonder stuitend het net de halsstarrige houding van tussenkomende partij is, die tot gevolg heeft dat de stedenbouwmisdrijven blijven bestaan en niet ongedaan kunnen worden gemaakt; De kwestie van de illegale woningen kan enkel worden opgelost indien tussenkomende partij haar illegaal afgesplitste woning zou verkopen aan verzoekende partij (wat verzoekende partij reeds verschillende keren heeft gevraagd, maar tussenkomende partij manifest weigert).

...

Er is geen sprake van zorgvuldig bestuur, maar wel van machtsafwendings.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat verzoekende partij, blijkens de inhoudelijke kritiek in de uiteenzetting van haar middel inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, naast de schending van de aangevoerde artikelen en beginselen van behoorlijk bestuur, tevens de schending aanvoert van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt :

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ... de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...’

Op basis van voormeld artikel diende verwerende partij als vergunningverlenende overheid, op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening diende zij conform artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling te betrekken, en diende zij conform artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO in de eerste plaats rekening te houden met de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand. Dit betreft de in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid 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 tot haar bestreden beslissing is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven

waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

De bouwaanvraag voorziet in de verbouwing van twee varkensstallen en het regulariseren van bestaande bedrijfsgebouwen op percelen met nummers [REDACTED]. Van belang in het licht van de motivering van de bestreden beslissing en het middel zijn de constructies die zich op de aangrenzende percelen [REDACTED] bevinden, en die geen deel uitmaken van de aanvraag. Het betreft respectievelijk de oorspronkelijke bedrijfswoning, die in het verleden klaarblijkelijk zonder vergunning werd afgesplitst van het landbouwbedrijf en -voor haar overlijden- toebehoort aan tussenkomende partij [REDACTED], en een landbouwloods waarin door verzoekende partij een bijkomende -bedrijfs-woning werd ingericht zonder de hiervoor vereiste stedenbouwkundige vergunning.

De bestreden weigeringsbeslissing overweegt hieromtrent het volgende :

“ ...

Echter wordt in de vergunning wel melding gemaakt van een aantal voorwaarden die betrekking hebben op percelen, die in se niet tot voorliggende vergunningsaanvraag behoren. Het gaat over de percelen [REDACTED]. Op het perceel [REDACTED] bevindt zich de initiële exploitatiewoning. ... Op perceel [REDACTED] bevindt zich de illegale studio, die dienst doet als woning voor voorliggende vergunningsaanvrager.

Beide percelen zitten niet vervat in de vergunningsaanvraag, doch zijn essentieel voor de beoordeling van voorliggende aanvraag. Ook de GSA merkt op dat de percelen [REDACTED] niet los kunnen gezien worden van huidige aanvraag.

In 1990 is er door middel van een notariële akte een splitsing gebeurd van de exploitatiewoning en de landbouwbedrijven. Deze splitsing heeft echter plaatsgevonden zonder de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. ...

De situatie van vandaag zorgt er wel voor dat er op het terrein een aantal onduidelijkheden bestaan die eerst dienen te worden uitgeklaard.

Principieel moet als uitgangspunt worden aangenomen dat een stedenbouwkundige vergunning niet mogelijk is, indien op het terrein een aantal onduidelijkheden bestaan inzake de onvergunde situatie, in dit geval met betrekking tot de bedrijfswoning. Deze problematiek moet worden uitgeklaard alvorens nieuwe aanvragen kunnen worden goedgekeurd.

Los van deze problematiek zouden de gevraagde werken voor vergunning in aanmerking kunnen komen. Het betreft een volwaardig landbouwbedrijf ... gelegen in het agrarisch gebied en dus zone-eigen. ... Met de geplande werken worden de gebouwen verfraaid en passen ze zich op een aanvaardbare wijze in de omgeving.

De argumenten die door de beroeper worden aangehaald kunnen allen weerlegd worden. ... De exploitatiewoning werd destijds afgesplitst van de bestaande bedrijfsgebouwen, doch de varkensstal bevond zich bij de oorspronkelijke vergunning reeds tot tegen de woning. Bovendien is de aanvraag gelegen in het agrarisch gebied en zal een exploitatiewoning steeds een nauwe relatie hebben met de gevoerde bedrijvigheden op het terrein. De stal die grenst aan de woning wordt enkel verbouwd. De geplande werken kunnen het gebruiksgenot van de bezwaarindiener dan ook niet schenden.

Het standpunt van de gemeente, als antwoord op het beroepschrift, wordt hierin bijgetreden.

...
Omwille van de onduidelijkheid omtrent de bedrijfswoning kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking komen.
...

5.

Alhoewel verwerende partij gemotiveerd oordeelt dat de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening aldaar, en de bezwaren van tussenkomende partij ongegrond zijn, wordt de stedenbouwkundige vergunning toch geweigerd. Het determinerend weigeringsmotief betreft de vaststelling dat er *“op het terrein een aantal onduidelijkheden bestaan inzake de onvergunde situatie met betrekking tot de bedrijfswoning”*, en dat *“deze problematiek moet worden uitgeklaard alvorens nieuwe aanvragen kunnen worden goedgekeurd”*, zodat *“de aanvraag omwille van de onduidelijkheid omtrent de bedrijfswoning vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking komt”*.

6.

Verwerende partij laat na om concreet aan te geven welke uit te klaren onduidelijkheden er op het terrein bestaan inzake de onvergunde situatie met betrekking tot de bedrijfswoning, die het inwilligen van de bouwaanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening op heden verhinderen.

De Raad stelt in dit kader vast dat voormeld uitgangspunt van verwerende partij klaarblijkelijk wordt tegengesproken door de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de bedrijfswoning(en) bij het landbouwbedrijf. Met betrekking tot de initiële bedrijfswoning -vooraan- wordt overwogen dat *“in de stedenbouwkundige vergunning van 1994 als voorwaarde werd opgelegd dat de bedrijfswoning deel moest blijven uitmaken van het bedrijf en dat er onder geen beding een tweede bedrijfswoning kon worden toegestaan”*, evenals dat er *“in 1990 door middel van een notariële akte een splitsing is gebeurd van de exploitatiewoning en de landbouwbedrijven, zonder de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning”*. Met betrekking tot de nieuwe -tweede- bedrijfswoning -achteraan- wordt overwogen dat *“uit het dossier is gebleken dat er in de achterste bestaande loods, die samen met een bestaande stal werd vergund op 22/06/1994, een studio is ingericht zonder vergunning”*. Voorts wordt daaromtrent overwogen dat *“de initiële exploitatiewoning zich bevindt op het perceel [REDACTED]”*, en dat het *“de eigenares is van de oorspronkelijke exploitatiewoning die in beroep komt tegen de verleende vergunning”*, terwijl *“de illegale studio, die dienst doet als woning voor voorliggende vergunningsaanvrager, zich bevindt op perceel [REDACTED]”*. Gelet op voormelde overwegingen staat het in hoofdte van verwerende partij vast dat de initiële bedrijfswoning zonder stedenbouwkundige vergunning werd afgesplitst van het landbouwbedrijf, en dat er door de aanvrager eveneens zonder stedenbouwkundige vergunning een tweede bedrijfswoning werd ingericht in een bestaande landbouwloods, waarvoor proces-verbaal werd opgemaakt, zodat er hieromtrent geen onduidelijkheid bestaat. Voormelde vaststellingen worden evenmin betwist door partijen noch door de adviserende en vergunningverlenende instanties.

7.

Verwerende partij laat tevens na om in de bestreden beslissing concreet aan te geven in hoeverre de -beweerde doch niet afdoende gemotiveerde- onduidelijkheden omtrent de bedrijfswoning(en) in casu van invloed zijn voor de beoordeling van de overeenstemming van de -voorliggende- bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De overweging van verwerende partij dat *“beide percelen niet vervat zitten in de vergunningsaanvraag, doch essentieel zijn voor de beoordeling van voorliggende aanvraag”*, en

dat “ook de GSA opmerkt dat de percelen [REDACTED] niet los kunnen gezien worden van huidige aanvraag”, volstaat niet. Zoals *supra* aangegeven, vormt de in de omgeving bestaande toestand het principiële uitgangspunt bij de beoordeling van een bouwaanvraag. De -voormalige- bedrijfswoning die zonder stedenbouwkundige vergunning werd afgesplitst van het landbouwbedrijf, en de -tweede- bedrijfswoning die zonder stedenbouwkundige vergunning werd ingericht in een bestaande landbouwloods, kunnen derhalve relevant zijn bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1., §2, lid 1, 1° en 2° VCRO, zoals terecht wordt overwogen door tussenkomende partij. Verwerende partij motiveert echter niet waarom de wederrechtelijke bedrijfswoningen op de naastliggende percelen [REDACTED] essentieel zijn voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag, noch waarom hun wederrechtelijk karakter het verlenen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verhindert, terwijl een vergunde bedrijfswoning in beginsel niet noodzakelijk is om de bouwaanvraag met betrekking tot een landbouwbedrijf in te willigen. Zij stelt enkel dat de gevraagde werken zonder de problematiek van de onvergunde situatie van de bedrijfswoning voor vergunning in aanmerking zouden komen, waarmee zij hun principiële overeenstemming met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO erkent. Zij overweegt daaromtrent dat de voorliggende bouwaanvraag zowel beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan als aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening aldaar, waarbij zij de wederrechtelijk afgesplitste bedrijfswoning in het licht van de ruimtelijke bezwaren van tussenkomende partij tevens concreet betreft bij haar onderzoek van de gegrondheid van deze bezwaren.

De beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening diende in het licht van de voorwaardelijke gunstige adviezen van respectievelijk het departement Landbouw en Visserij, het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, gevolgd door de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg, overigens des te zorgvuldiger te gebeuren.

8.

Tussenkomende partij argumenteert ter ondersteuning van de bestreden beslissing dat verwerende partij zorgvuldig zou hebben gehandeld door rekening te houden met “*de illegale toestanden op het terrein*”. Zij verwijt verzoekende partij dat de percelen met de wederrechtelijk afgesplitste initiële bedrijfswoning en de wederrechtelijk gebouwde tweede bedrijfswoning, die een onlosmakelijk geheel vormen met de bedrijfsgebouwen, bewust uit de bouwaanvraag zouden zijn weggelaten, waardoor de bouwaanvraag onterecht zou zijn “gesaucissoneerd” en op kunstmatige wijze zou zijn beperkt tot de percelen waar er zich geen problemen voordoen.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet overweegt dat verzoekende partij haar vergunningsaanvraag ten onrechte bewust zou hebben opgesplitst, zodat ze om die reden moet worden geweigerd. Dit argument betreft hoogstens een aanvullende motivering, waarop de Raad geen acht kan slaan bij de beoordeling van de motivering van de bestreden beslissing. Het argument doet evenmin afbreuk aan de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing.

Bovendien vindt de stelling van tussenkomende partij evenmin steun in de stukken van het dossier, en is ze niet ernstig. Tussenkomende partij erkent dat de wederrechtelijk afgesplitste bedrijfswoning -althans op het ogenblik van de aanvraag- haar eigendom is, zodat verzoekende partij bezwaarlijk kan worden verweten het betreffende bebouwde perceel niet eveneens te hebben opgenomen in de bouwaanvraag. Verzoekende partij kan ook niet worden verweten het perceel met de wederrechtelijk opgerichte tweede bedrijfswoning niet te hebben opgenomen in de bouwaanvraag, vermits hiervoor blijkens alle advies -en vergunningverlenende instanties geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, zoals ook wordt bevestigd door

tussenkomen de partij. In die optiek kan verzoekende partij evenmin worden verweten dat zij haar bouwaanvraag bewust opsplitste om problemen die zijn verbonden aan het geheel te vermijden.

De aanvraag van verzoekende partij betreft enkel het verbouwen van twee varkensstallen en het regulariseren van bedrijfsgebouwen, terwijl tussenkomen de partij, in navolging van verwerende partij, nalaat om concreet aan te tonen in welke mate de bouwmisdrijven op de percelen [REDACTED] relevant zijn ten aanzien van de beoordeling van de verenigbaarheid van voorliggende aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Tussenkomen de partij maakt net zomin als verwerende partij aannemelijk dat de aanvraag zonder de opname van de percelen waarop de bedrijfswoningen staan ingeplant niet kan worden beoordeeld in het licht van de totaliteit van het landbouwbedrijf. De beweerd “gesaucissoneerde” aanvraag doet overigens geen afbreuk aan de mogelijkheid van tussenkomen de partij om gebeurlijke bezwaren met betrekking tot de gevolgen van het totaalproject ook te uiten tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot het “deelproject”. Evenwel wordt door tussenkomen de partij niet aangetoond dat de aanvraag deel uitmaakt van een totaalproject waartegen gegronde bezwaren bestaan, terwijl de verschillende bezwaren van tussenkomen de partij in de bestreden beslissing worden behandeld en gemotiveerd worden verworpen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 8 september 2011, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van twee varkensstallen en het regulariseren van bestaande bedrijfsgebouwen op percelen gelegen te [REDACTED], met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden, te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE