

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0293 van 22 april 2014
in de zaak 2010/0553/A/2/0530

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 juni 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels van 5 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bedrijfswoning en een opslagplaats.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Anneleen WYNANTS, die loco advocaten Noël DEVOS & Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

███ verzoeken met een aangetekende brief van 26 augustus 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 25 november 2010 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen en heeft vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 11 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een bedrijfswoning en een opslagplaats”*.

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

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

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 3 november 2009 volgend deels gunstig en deels ongunstig advies uit:

“ ...

- *Het betreft enerzijds de bouw van een bijkomende nieuwe vrijstaande bedrijfswoning op een volwaardig braadkippenbedrijf dat de aanvrager overgenomen heeft van zijn vader die op pensioen is.*
- *De aanvrager, die van opleiding industrieel ingenieur is en vanaf september zelfstandig landbouwer. Hij baat het kippenbedrijf met ca. 49.950 braadkippen uit vanaf september 2008.*
- *De moeder van de aanvrager, die 64 jaar is, baat het bedrijf [REDACTED] uit dat 35.000 braadkippen bevat en rechts naast het bedrijf van de zoon gelegen is. Dit bedrijf zal waarschijnlijk later door de aanvrager worden overgenomen.*
- *Het perceel met laatstgenoemde stal werd op een niet gangbare wijze afgesplitst van het bedrijf van de aanvrager, het vroegere bedrijf van zijn vader.*
- *Gelet op voorgaande betreft het ons inziens een tweede bedrijfswoning op een, binnen zéér korte termijn, volwaardige bedrijfseenheid met ca. 85.000 braadkippen.*
- *Twee bedrijfswoningen kunnen vanuit onze afdeling enkel verantwoord worden bij bedrijven met 2 beroepsexploitanten die voltijds op het bedrijf tewerkgesteld zijn en nog een voldoende lang beroepspad voor zich hebben. (Richtgevende norm van ca. 15 jaar).*
- *Aangezien aan hoger gestelde voorwaarde niet voldaan wordt kan de bouw van de nieuwe bedrijfswoning vanuit landbouwkundig standpunt niet verantwoord worden.*
- *Onze afdeling verstrekt hiervoor ongunstig advies.*
- *Het betreft anderzijds de bouw van een opslagloods voor de berging van houtvezels met sanitaire ruimte en berging voor het kippenbedrijf van de aanvrager.*
- *De bouw van de loods kan vanuit landbouwkundig standpunt verantwoord worden in functie van de uitbating van het braadkippenbedrijf en sluit aan bij de bestaande bedrijfsgebouwen.*
- *Onze afdeling verstrekt hiervoor gunstig advies.*

” ...

De verzoekende partij verleent op 2 december 2009 volgend deels gunstig en deels ongunstig advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

*De **functionele inpasbaarheid** van de aanvraag kunnen we beoordelen in twee luiken.*

Het eerste luik is de bouw van een bedrijfswoning.

Eerst dient gesteld te worden dat het om een tweede bedrijfswoning gaat bij het bedrijf.

Voor een tweede bedrijfswoning dienen volgende voorwaarden vervuld te worden:

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet cliënt te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten full-time 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;

De woning is bestemd voor de zoon van het bedrijf die voltijds te werkgesteld is op het bedrijf. De moeder is ook tewerkgesteld op het bedrijf [REDACTED] en is rechts gelegen van het bedrijf van de zoon. Dit bedrijf zal waarschijnlijk later door de aanvrager worden overgenomen zodat het terug een bedrijf wordt. Aangezien de leeftijd van de moeder zal de overname niet zo lang op zich laten wachten en is er geen garantie voor een voldoende lange beroepsloopbaan van beide te werkgestelde. Hierdoor kan een twee bedrijfswoning niet verantwoord worden en dient dan ook ongunstig geëvalueerd te worden.

Er kan verwezen worden dat de huidige bedrijfswoning van de moeder kan uitgebreid worden conform artikel 4.3.6.

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

Niet meer van toepassing aangezien bovenstaande voorwaarden niet vervuld zijn.

Het tweede luik is de bouw van de opslagplaats. Deze wordt te dicht bij de as van de weg ingeplant en dient 12m uit de as van de weg ingeplant te worden en op 8m van de zijdelingse perceelsgrens dit omwille van de hoogte. De opslagplaats kan gunstig beoordeeld worden als deze voldoet aan de voorgestelde voorwaarden.

De **mobilitétsimpact** verandert niet aangezien er daarvoor reeds een woonfunctie was. Er wordt geen extra belasting gelegd op het doorgaand verkeer. De schaal en de opvatting van het ontwerp zullen niet leiden tot onverenigbare stedenbouwkundige situaties in deze omgeving.

Het **ruimtegebruik en bouwdichtheid** zijn in agrarisch gebied wel bepalend. In het agrarisch gebied moet de open ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard worden. Dit houdt in dat de gebouwen zoveel mogelijk geconcentreerd worden. In de aanvraag worden er twee nieuwe gebouwen opgericht Deze zijn op 6.13m van de perceelsgrens ingeplant en de loods is op 8m van de stallen ingeplant. Volgens de algemeen geldende stedenbouwkundige regels van de gemeente Ravels moet de opslagplaats op 12,m uit de as van de weg worden ingeplant de afstand tussen de nieuwe opslagplaats en de bestaande loods is te klein. De nieuwe opslagplaats is ingeplant op een nieuw perceel en dient dan ook op min. 8m van de perceelsgrens gebouwd te worden.

De **visueel-vormelijke elementen**: de gangbare norm van hoogte is 7m maar als er voldoende afstand van de perceelsgrens wordt gebleven kan een hoogte van 8m toegelaten worden. Er wordt in duurzame materialen gebouwd en in dezelfde bouwrichting als het naastgelegen perceel waardoor er visueel minder impact is.

De **cultuurhistorische aspecten**: er zijn geen beschermde monumenten in de omgeving. Er dient dan ook gesteld te worden dat er geen impact is op cultuurhistorisch gebied.

Het **bodemreliëf** wordt niet gewijzigd.

*De **hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid** in het algemeen zijn bij deze aanvraag niet van toepassing.*

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag deels in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving en deels niet in overeenstemming is.

Er kan voorwaardelijk gunstig advies verleend worden voor het bouwen van een opslagplaats op voorwaarde dat deze op 12m uit de as van de weg ingeplant wordt en op 8m van de zijdelingse perceelsgrens. Er dient ongunstig advies verleend te worden voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening cliënt te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

ADVIES

Gunstig voor het bouwen van de opslagplaats:

Op voorwaarde dat deze op 12m uit de as van de weg wordt ingeplant en op 8m van de zijdelingse perceelsgrens.

Ongunstig voor het bouwen van de bedrijfswoning omwille van het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden. Op korte termijn zal het terug één bedrijf worden en kan men niet voldoen aan de voorwaarde dat er twee beroepsexploitanten voltijds tewerkgesteld zullen zijn op het bedrijf.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een opslagplaats en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning op 5 januari 2010 aan de tussenkomende partijen en neemt hierbij de overwegingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels op 16 februari 2010 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“
...

Het advies van het departement Landbouw en Visserij kan weerlegd worden wat betreft het ongunstig advies voor de bouw van de bedrijfswoning. Het gaat hier om twee verschillende bedrijven die beide volwaardig zijn. Uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd door de omzendbrief van 25 januari 2002, blijkt dat voor zover er naast het bedrijf, dat uitgebaat wordt door de ouders, een volledig nieuw agrarisch bedrijf door één van de kinderen wordt gesticht, een stedenbouwkundige vergunning voor de bij dit nieuw beroepsbedrijf horende exploitantenwoning kan worden afgeleverd.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep niet in te willigen en enerzijds een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een opslagplaats te verlenen en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning te weigeren. Hij overweegt hierbij het volgende:

“
...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

....

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag voorziet de oprichting van een exploitantenwoning en een opslagplaats bij een braadkippenbedrijf.

De bedrijfswoning wordt ingeplant op 10m uit de as van de weg en op 10 m van de opslagplaats. Het volume van de bedrijfswoning bedraagt 998 m³. De gevels worden uitgevoerd in roodbruin genuanceerde gevelsteen en het dak in rode dakpannen.

Betrokkene verwijst hiervoor naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen. Deze omzendbrief bepaalt dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan dan ook worden opgericht.

In geval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven.

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 zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten full-time 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.

De beroeper heeft een gedeelte van het bedrijf van zijn vader overgenomen, namelijk een braadkippenbedrijf van ca. 50.000 kippen. De vader woont in de eertijds opgerichte bedrijfswoning, zijn vrouw baat nog een braadkippenbedrijf uit met ca. 35.000 kippen. De moeder van de aanvrager is 64 jaar en heeft nog slechts een zeer beperkte beroepsloopbaan voor zich. Het bedrijf van de moeder, rechts gelegen van het bedrijf van de zoon, zal op termijn overgenomen worden door de zoon (beroeper). Het perceel met laatstgenoemde stal werd op een niet gangbare wijze afgesplitst van het bedrijf van de aanvrager, het vroegere bedrijf van zijn vader. Het bedrijf van de zoon en van de moeder, was voor 2008 een bedrijf. Er is geen reden aanwezig voor een bedrijfsverplaatsing of oprichting van een nieuwe bedrijfswoning naast een bestaande bedrijfswoning. Aan de voorwaarde is in het kader van de toekomstige generatiewissel niet voldaan. Het standpunt van het departement Landbouw en Visserij wordt bijgetreden.

Er dient verder te worden opgemerkt dat de woning enkel kan vergund worden indien deze een geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf. In casu wordt de inplanting van de woning voorzien op een apart perceel los van de bedrijfsgebouwen. Deze inplanting maakt de woning op een eenvoudige wijze afsplitsbaar. Er kan dan ook niet gesteld worden dat de gevraagde woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een geïntegreerd deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

De oprichting van een nieuwe exploitantenwoning zorgt voor een verdere residentialisering van het agrarisch gebied. Het telkens afsplitsen van bestaande land- en tuinbouwbedrijfszetels in het kader van generatiewissel leidt tot een continue, nodeloze versnippering van het landschap en kan vanuit landbouwkundig oogpunt niet worden aanvaard.

De aanvraag voorziet eveneens de oprichting van een opslagplaats. Het gebouw dient voor het stallen van machines en ventilatoren voor de houtvezelvoorraad en is ook voorzien van sanitaire ruimte voor de veearts, pakploegen en andere beroepsmatige betreders van de stallen. De gevels worden uitgevoerd in roodbruin genuanceerde gevelsteen en het dak in rode dakpannen. Het gebouw is 367m² groot en staat op 10m uit de as van de weg en op 8m van de overige bedrijfsgebouwen. Volgens algemeen geldende stedenbouwkundige regels van de gemeente Ravels dienen gebouwen te worden ingeplant op 12m uit de as van de weg. Het gebouw is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de nabijheid van de overige bedrijfsgebouwen en gelet op het feit dat de opslagplaats ten dienste staat van het braadkippenbedrijf op voorwaarde dat deze op 12m uit de as van de weg wordt ingeplant en op 8m van de zijdelingse perceelsgrens. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een regenwaterput van 25.000l.

Algemene conclusie:

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

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard wegens verdere versnippering en residentialisering van het agrarisch gebied. Het bestaand bedrijf van zijn vader werd opgesplitst in twee bedrijven. Het afgesplitste bedrijf dat wordt uitgebaat door de moeder zal op termijn eveneens overgenomen worden door de zoon. Er is geen reden aanwezig voor een bedrijfsverplaatsing of oprichting van een nieuwe bedrijfswoning naast een bestaande bedrijfswoning.

...

Na de hoorzitting van 23 maart 2010, beslist de verwerende partij op 25 mei 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

8. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag voorziet de oprichting van een exploitantenwoning en een opslagplaats bij een braadkippenbedrijf.

De bedrijfswoning wordt ingeplant op 10m uit de as van de weg en op 10 m van de opslagplaats. Het volume van de bedrijfswoning bedraagt 998 m³. De gevels worden uitgevoerd in roodbruin genuanceerde gevelsteen en het dak in rode dakpannen.

Betrokkene verwijst hiervoor naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen. Deze omzendbrief bepaalt dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan dan ook worden opgericht.

In geval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven.

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 zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten full-time 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.

De beroeper heeft een gedeelte van het bedrijf van zijn vader overgenomen, namelijk een braadkippenbedrijf van ca. 50.000 kippen. De vader woont in de eertijds opgerichte bedrijfswoning, zijn vrouw baat nog een braadkippenbedrijf uit met ca. 35.000 kippen. In de hoorzitting werd bijgebracht dat het bedrijf van de moeder op termijn zal overgenomen worden door de broer van de huidige beroeper. Deputatie is van oordeel dat er momenteel wel degelijk sprake is van twee leefbaar naast elkaar gelegen bedrijven. Beroeper brengt bij dat er dient gewoond te worden bij het bedrijf om het dierenwelzijn te kunnen verzekeren. Deputatie treedt het standpunt van het departement Landbouw en Visserij niet bij.

Er dient verder te worden opgemerkt dat de woning enkel kan vergund worden indien deze een geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf. In casu wordt de inplanting van de woning voorzien op 10m van een nieuwe opslagloods. De overige bedrijfsgebouwen bevinden zich op een ander perceel. Deputatie oordeelt dat de inplanting van de woning een geïntegreerd deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf. Deputatie treedt het standpunt van de gemeente bij dat stelt: "De bedrijfswoning wordt ingeplant op 10m uit de as van de weg. Volgens de algemeen geldende stedenbouwkundige regels van de gemeente Ravels moet een woning ingeplant worden op 12m uit de as van de gemeenteweg. Gunstig advies wordt verleend aan voormeld beroep op voorwaarde dat de bedrijfswoning wordt ingeplant op 12m uit de as van de weg." De oprichting van een nieuwe exploitantenwoning kan vanuit ruimtelijk oogpunt worden aanvaard op voorwaarde dat de bedrijfswoning wordt ingeplant op 12m uit de as van de weg.

De aanvraag voorziet eveneens de oprichting van een opslagplaats. Het gebouw dient voor het stallen van machines en ventilatoren voor de houtvezelvoorraad en is ook voorzien van sanitaire ruimte voor de veearts, pakploegen en andere beroepsmatige betreders van de stallen. De gevels worden uitgevoerd in roodbruin genuanceerde gevelsteen en het dak in rode dakpannen. Het gebouw is 367m² groot en staat op 10m uit de as van de weg en op 8m van de overige bedrijfsgebouwen. Volgens algemeen geldende stedenbouwkundige regels van de gemeente Ravels dienen gebouwen te worden ingeplant op 12m uit de as van de weg. Het gebouw is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de nabijheid van de overige bedrijfsgebouwen en gelet op het feit dat de opslagplaats ten dienste staat van het braadkippenbedrijf op voorwaarde dat deze op 12m uit de as van de weg wordt ingeplant.

...

Algemene conclusie:

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

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op voorwaarde dat zowel de woning als de opslagplaats op 12m uit de as van de weg worden ingeplant.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 27 mei 2010.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 28 juni 2010, is dus tijdig.

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

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In deze middelen roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat de verwerende partij in haar beslissing zomaar aanneemt dat de woning een exploitantenwoning betreft bij een afzonderlijk volwaardig landbouwbedrijf, zonder dat hiervoor een afdoende motivering aanwezig is. De verwerende partij laat na deze stelling zorgvuldig te staven en te motiveren. De verzoekende partij is van mening dat er in casu een generatiewissel binnen een landbouwbedrijf voorligt en dat er een bijkomende woning wordt vergund bij eenzelfde bedrijf. De verwerende partij is tegenstrijdig in haar standpunten. Daarenboven dient de verwerende partij eveneens aan te tonen dat de op te richten woning een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf, maar daaromtrent blijft zij volgens de verzoekende partij in gebreke. Zo is er in het dossier immers geen enkel stuk aanwezig

waaruit kan blijken dat het in casu een leefbaar bedrijf betreft, noch dat de woning zich integreert in het bedrijf. De verzoekende partij besluit door te stellen dat nergens uit blijkt dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. De verzoekende partij legt tevens de nadruk op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

De verzoekende partij roept tevens, in haar tweede middel, de schending van de goede ruimtelijke ordening in, omdat de bestreden beslissing geen beoordeling wijdt aan de ruimtelijke opsplitsing van de bedrijven, terwijl de verwerende partij ervan uitgaat dat het gaat om twee afzonderlijke bedrijven. De verzoekende partij is van oordeel dat nergens wordt aangetoond dat het oorspronkelijk bedrijf daadwerkelijk ruimtelijk is opgesplitst.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomenende partijen stellen dat er wel degelijk sprake is van een afzonderlijk leefbaar landbouwbedrijf op naam van de eerste tussenkomenende partij en dat het bedrijf waarbij de woning zal worden opgericht, wel degelijk een eigen entiteit vormt. Daarenboven heeft de verwerende partij terecht kunnen oordelen dat het een leefbaar bedrijf betreft, aangezien het aantal mestkuikens en de oppervlakte van de landbouwgrond bekend waren. Voorts zal de woning opgericht worden op een hoekperceel, zodat in alle redelijkheid niet kan beweerd worden dat de agrarische bestemming van het gebied structureel aangetast zal worden.

4.

De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het aanvraagde overeenkomstig het gewestplan Turnhout gelegen is in agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet in de oprichting van een exploitantenwoning en een opslagplaats bij een braadkippenbedrijf.

2.

Artikel 11.4.1, eerste zin, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het Inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

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

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

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient na te gaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt wel sprake is van een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Met andere woorden dient hier nagegaan te worden of de aangevraagde woning deel zal uitmaken van een leefbaar agrarisch bedrijf, dan wel eerder een zuiver residentiële karakter zal krijgen. Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie geeft, na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de woning en dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

3.

In voorliggend dossier stelt zich de vraag of de woning die zal opgericht worden een nieuwe bedrijfswoning betreft voor het bedrijf dat de tussenkomende partijen hebben overgenomen van de vader, bestaande uit ongeveer 49.950 braadkippen, dan wel een tweede bedrijfswoning voor één landbouwbedrijf, met name een kippenbedrijf met ongeveer 85.000 braadkippen, uitgebaat door zowel de tussenkomende partijen als de [REDACTED], het bedrijf van de moeder. Afhankelijk van het antwoord hierop dient de overeenstemming met artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit anders bekeken te worden.

Het antwoord op deze vraag kan echter niet afgeleid worden uit de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij het volgende stelt:

“... ”

In geval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven.

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 zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten full-time 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.

“... ”

Hierna stelt de verwerende partij vervolgens:

“... ”

De beroeper heeft een gedeelte van het bedrijf van zijn vader overgenomen, namelijk een braadkippenbedrijf van ca. 50.000 kippen. De vader woont in de eertijds opgerichte bedrijfswoning, zijn vrouw baat nog een braadkippenbedrijf uit met ca. 35.000 kippen. In de hoorzitting werd bijgebracht dat het bedrijf van de moeder op termijn zal overgenomen worden door de broer van de huidige beroeper. Deputatie is van oordeel dat er momenteel wel degelijk sprake is van twee leefbaar naast elkaar gelegen bedrijven.

Beroeper brengt bij dat er dient gewoond te worden bij het bedrijf om het dierenwelzijn te kunnen verzekeren. Deputatie treedt het standpunt van het departement Landbouw en Visserij niet bij.
...

Uit het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij van 3 november 2009 blijkt dat er sprake was van één bedrijfséénheid van 85.000 braadkippen, ondergebracht in twee structuren: één op naam van de vader (nu overgenomen door de eerste tussenkomende partij) en één op naam van de moeder ondergebracht in de [REDACTED].

In hun administratief beroepschrift spreken de tussenkomende partijen enerzijds wel over de overname van het bedrijf van vader, maar anderzijds stellen zij ook dat de ouders “hun kippenbedrijf” uitbaatten, wat erop lijkt te duiden dat het alleszins om één bedrijfséénheid gaat, ook al zou er een juridische opsplitsing zijn geweest in de bedrijfsvoering tussen vader en moeder.

Als vernietigingsrechter is de Raad belast met een wettigheidstoezicht. Het is de Raad niet toegestaan het feitenonderzoek in de behandelde zaak opnieuw over te doen en in de plaats van het vergunningverlenend bestuur tot herappreciatie van die feiten over te gaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden of de verwerende partij terecht tot de vaststelling is gekomen dat de woning zal opgericht worden bij het overgenomen landbouwbedrijf van de vader, dan wel of het een tweede exploitantenwoning betreft binnen het bestaande, globale landbouwbedrijf. In het administratief dossier zijn immers geen stukken aanwezig die noch in het voordeel van de ene hypothese, noch in het voordeel van de andere spreken. Daarenboven gaat de verwerende partij in tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat stelt dat deze geen reden ziet voor een bedrijfsverplaatsing of oprichting van een nieuwe bedrijfswoning naast de bestaande bedrijfswoning, en daarmee ook tegen het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

Gelet op deze beschouwingen, komt de motivering van de verwerende partij onzorgvuldig en niet afdoende voor. De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vergt dat zij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven dient aan te geven waarop zij zich baseert indien zij afwijkt van negatieve adviezen.

De loutere vaststelling in de bestreden beslissing dat er “*momenteel wel degelijk sprake is van twee leefbaar naast elkaar gelegen bedrijven*”, volstaat in het licht van voormelde motiveringsplicht niet, net zomin als de beoordeling inzake het integrerend deel uitmaken van het gebouwencomplex waarover de enige, maar niet afdoende motivering de nabijheid van de nieuwe op te richten loods is.

De ingeroepen middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Opgeworpen middel tijdens zitting

Tijdens de zitting van 21 juni 2011 voert de verzoekende partij een nieuw middel aan. Zij voert meer bepaald de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO en van de motiveringsplicht omdat nergens in de bestreden beslissing wordt uiteengezet waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en omdat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat deze beslissing genomen werd op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op het feit dat de vorige middelen gegrond zijn verklaard, dient het opgeroepen middel met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet meer onderzocht te worden, daar dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning en een opslagplaats op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS