

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0663 van 30 september 2014  
in de zaak 1011/0205/A/8/0177

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN.  
*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ninove van 1 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een melkveestal en een tweede bedrijfswoning.

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

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

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 23 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGÉ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 16 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen. Hij is de aanvrager van de vergunning.

De voorzitter van de derde kamer heeft in een beschikking van 29 maart 2011 vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is en heeft de tussenkomende partij als aanvrager van de vergunning toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO. Het verzoek tot tussenkomst wordt ingewilligd.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 1 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een melkveestal en een bedrijfswoning.

Het is nuttig om hier de bestreden beslissing te citeren voor wat betreft de beschrijving van het bouwproject en de omgeving van de bouwplaats.

“ ...

*Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de bouwplaats gelegen is in het open ruimtegebied nabij de gemeente Haaltert. Deze omgeving omvat een vlak agrarisch gebied en kent een eerder intensief agrarisch grondgebruik bestaande uit een afwisseling van cultuurgronden en weilanden.*

*De bouwplaats is gelegen langs de noord- en zuidzijde van de [REDACTED] (sic, wat [REDACTED] moet zijn), een voldoende uitgeruste gemeenteweg die ter hoogte van de bouwplaats een breedte heeft van 4 m. Het bestaande bedrijf ligt geïsoleerd in het agrarisch gebied.*

*De bouwplaats heeft betrekking op de kadastrale percelen [REDACTED], samen ongeveer 60 hectare groot. De bedrijfsgebouwen (loods, stal, sleufsilo's, silo) en de bestaande woning vormen een gebouwencluster gelegen aan beide zijden van de [REDACTED], die hier eerder het karakter vertoont van een private weg en geen openbare weg.*

*Aan de zijde met de bestaande woning staat een oudere loods, aan de overzijde van de straat 2 recentere stallen. De bestaande woning is sterk verouderd en heeft een volume van 443,52 m<sup>3</sup>. In deze woning blijft de moeder van de aanvrager wonen.*

*Op onderhavig perceel wordt een landbouwbedrijf uitgebaat, het betreft een volwaardig gemengd landbouwbedrijf met 170 stuks vee.*

*De achterliggende gronden bestaan uit weilanden en akkerland.*

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een tweede bedrijfswoning en het bouwen van een melkveestal.*

*Volgens de voorgebrachte plannen wordt de nieuwe bedrijfswoning voorzien aan de overzijde van de bestaande woning, op 13,73 m van de [REDACTED] en op 20 m van de nieuwe melkveestal. De woning heeft een ongeveer rechthoekig grondvlak, overmeten 13,1 m op 12,5 m, en wordt opgetrokken binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder een plat dak met kroonlijsthoogte van 5,9 m. De woning wordt opgetrokken in een hedendaagse stijl en de gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met grijs - genuanceerde gevelsteen en aluminium schrijnwerk. Het volume van de nieuwe woning bedraagt 749,79 m<sup>3</sup>.*

*De nieuwe melkveestal wordt over een breedte van 8,7 m aangebouwd aan de bestaande stallen. Het eerste deel van dit gebouw, de 'melkstand', is 20 m breed op 8,7 m diep en bestaat uit een éénlaags gebouw onder een zadeldak waarvan de kroonlijst- en nokhoogte zijn bepaald op respectievelijk 4,22 m en 5,13 m. Aansluitend aan dit gebouwdeel wordt de nieuwe melkveestal gebouwd met afmetingen van 17 m breedte op 35 m diepte, dit betreft een éénlaags gebouw onder hellend dak waarvan de kroonlijst- en nokhoogte zijn bepaald op respectievelijk 5,5 m en 9 m. Het gebouw bestaat uit grijze betonpanelen. Het dakvlak wordt afgewerkt met zwarte golfplaten.*

*Tussen de melkveestal, de nieuwe woning en de straat wordt een grindverharding van ongeveer 800 m<sup>2</sup> aangelegd, met het oog op een efficiënte laad- en losruimte.”*

2.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in agrarisch gebied.

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

3.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 19 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Leefmilieu van de stad Ninove adviseert om als voorwaarde te bepalen dat een groenscherm wordt aangeplant.

Het college van burgemeester en schepenen brengt het volgende advies uit:

*“ ...*

*Op stedenbouwkundig vlak wordt de impact van het nieuwe landbouwbedrijf geminimaliseerd.*

- De landbouwbedrijven vormen niet alleen visueel maar ook ruimtelijk één geheel met de reeds bestaande bedrijfsgebouwen. Ze palen aan de bestaande gebouwen, liggen in dezelfde lijn en maken gebruik van dezelfde materialen.*
- De nieuwe woning vormt een apart gebouw. Ze paalt aan de straatzijde. Op deze manier beperkt de bouw van deze woning de inname van het agrarische uitzicht. De eenvoudige vorm en dezelfde grijze kleur als de bedrijfsgebouwen zorgen voor een samenhang met het bedrijf.*

*Rekening houdende met de adviezen van dienst leefmilieu, openbare werken en landbouw en visserij kan deze aanvraag gunstig geadviseerd worden.*

*...*

*Conclusie: GUNSTIG,*

*Mits naleven van het advies van agentschap landbouw en visserij (oude en nieuwe woning/bedrijf vormen één entiteit).*

*Mits naleven van het advies van dienst leefmilieu (inplanten van groenscherm). Het groenplan dient ter goedkeuring aan dienst leefmilieu voorgelegd te worden.*

*Mits naleven van het advies van dienst ruimtelijke ordening (IBA, regenwaterput, septische put)*

*Aangezien het advies van Ruimte en Erfgoed Oost-Vlaanderen niet tijdig werd ontvangen, kan aan dit advies voorbijgegaan worden.*

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 31 mei 2010 een ongunstig advies uit:

*“ ...*

*de aanvraag dient ongunstig geadviseerd te worden:*

- volgens art. 4.3.6 van de VCRO kan een landbouwbedrijfswoning uitgebreid worden tot 1250m<sup>3</sup>; in onderhavig geval wordt een nieuwe 2<sup>de</sup> landbouwbedrijfswoning, volledig losstaand van de bestaande woning, aan de overkant van de straat gebouwd; ruimtelijk-planologisch gezien is dit onaanvaardbaar;*
- de nieuwe woning heeft 2 bouwlagen met plat dak; een dergelijke bouwstijl voor een landbouwbedrijfswoning is stedenbouwkundig gezien onaanvaardbaar;*
- de nieuwe stal wordt niet op een compacte manier aangebouwd aan een bestaande stal; daarenboven ligt tussen deze nieuwe stal en de straat een grindverharding met geschatte oppervlakte van ongeveer 800m<sup>2</sup>; het is onduidelijk waarom niet dichter tegen de straat wordt gebouwd;*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verleent op 1 juni 2010 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing conform haar hierboven geciteerd advies.

4.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 september 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De motivering is als volgt:

“ ...

#### *Beoordeling*

##### *De watertoets*

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 7500 liter en 2 hemelwaterputten van 20000 liter.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.*

*De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

##### *De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een bedrijfswoning en een melkveestal, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Uit het dossier en de verstrekte adviezen blijkt dat de aanvrager samen met zijn moeder een volwaardig gemengd landbouwbedrijf uitbaat. Aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en wenst het familiaal bedrijf verder te zetten. Door de bouw van de nieuwe melkveestal wordt de continuïteit en rentabiliteit van het bedrijf verzekerd en aangepast aan een moderne bedrijfsvoering.*

*Dergelijke familiale landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen.*

*Gelet op de bestaande landbouwactiviteit, de bestendiging en de uitbreiding ervan dient besloten dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat voor wat betreft de bedrijfsgebouwen.*

*Een tweede bedrijfswoning kan evenwel slechts onder welbepaalde voorwaarden*

*aanvaard worden. Het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om de rendabele tewerkstelling van minstens 2 arbeidskrachten te verzekeren, beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor de exploitanten van het bedrijf en de woning moet opgericht worden binnen het bestaande gebouwencomplex.*

*Volgens het Departement Landbouw en Visserij is de aanvrager samen met zijn moeder uitbater van een volwaardig gemengd landbouwbedrijf. De kleine bestaande en verouderde bedrijfswoning blijft behouden als woning voor de moeder van de aanvrager. Aanvrager zelf zou met zijn vriendin, die ook helpt in het bedrijf, in de nieuwe bedrijfswoning wonen.*

*Het gezamenlijk volume van de 2 woningen bedraagt 1193,31 m<sup>3</sup> en voldoet bijgevolg aan art. 4.3.6. van de codex, waarin wordt gesteld dat voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m<sup>3</sup>, of 1250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan 1 met het bedrijf verbonden gezin.*

*De nieuwe woning wordt opgericht aan de overzijde van de straat, nabij de recentste gebouwde stallen. De woning en de nieuwe melkveestal zijn ruimtelijk verbonden met het oude bedrijfsgedeelte en vormen een gebouwencluster.*

*Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat voor wat betreft de oprichting van een tweede bedrijfswoning in het kader van de generatiewissel en de oprichting van de melkveestal.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*De voorgestelde inplanting van de nieuwe woning en van de melkveestal, aansluitend tegen één van de bestaande en recentere bedrijfsgebouwen, voorziet in een voldoende clustering van de gebouwen. De voorgestelde inplantingsplaats zal ook geen invloed hebben op de bestaande zichtrelaties gelet op de aanwezigheid van de bestaande stallen langs de straatkant. De nieuwe stal snijdt niet of nauwelijks dieper in het agrarisch gebied dan de bestaande silo's.*

*Het is blijkbaar de bedoeling om het bedrijf aan de zuidelijke zijde van de ■■■ verder te laten ontwikkelen. Beide delen van het landbouwbedrijf, namelijk het deel met de oude woning en het deel met de nieuwe woning moeten wel één geheel blijven.*

*De architectuur van landbouwbedrijven heeft een belangrijk effect op de beleving van het landschap en op de visueel-ruimtelijke kwaliteit die er ervaren wordt. De voorgestelde afmetingen en gabariet liggen in de lijn van hetgeen algemeen gangbaar is voor de bedrijfsvoering van hedendaagse landbouwbedrijven en zijn niet buitensporig te noemen ten opzichte van de bestaande bebouwing.*

*De architectuur van de nieuwe bedrijfswoning, afgedekt met een plat dak, is aanvaardbaar in de omgeving. Naar vormgeving, materiaal en inplanting sluit de geplande bedrijfswoning aan bij de bestaande gebouwen binnen de gebouwencluster. Net zoals bedrijfsgebouwen evolueren in de tijd, kunnen de woningen bij deze nieuwe*

*bedrijfsvoeringen ook mee-evolueren. Er dient niet te worden vastgehouden aan de typische fermtestijl die het agrarisch landschap in het verleden typeerde. Een dergelijke bouwstijl is juridisch niet afdwingbaar.*

*De grintverharding tussen de woning, de straat en de nieuwe melkveestal is niet storend in het landschap en noodzakelijk voor een vlotte bedrijfsvoering (laad- en losruimte). De verharding is waterdoorlatend en bijgevolg aanvaardbaar.*

*In een aanvullende nota wordt de inplanting van de bedrijfsgebouwen vanuit architecturaal en landbouwtechnisch oogpunt verder verduidelijkt:*

*"1. De plaatsing van de stal werd zodanig gepositioneerd dat deze een maximale natuurlijke verluchting kan garanderen vanuit de westelijke windrichting, waarbij de natuurlijke doorstroming van de nieuwe stal en van de bestaande stal dient te worden gewaarborgd, waarbij er zo weinig mogelijk obstakels of gebouwen de wind kunnen afremmen. Een goede natuurlijke verluchting voorkomt ziektes bij de dieren en versterkt de immuniteit van de dieren.*

*De zone tussen de beide stallen diende dan ook voldoende groot te zijn om beide stallen te voorzien van voldoende natuurlijke ventilatie; Bovendien ontstaat er op deze wijze een zone, op plan benoemd als buitenbeloop, en vormt een patio die de buitenlopende dieren beschermt tegen koude noorderwind.*

*2. Door de bijzondere configuratie van de hoeve, waarbij de bedrijfsgebouwen gelegen zijn langs weerszijden van de [REDACTED], en waarbij deze gebouwen gedurende de jaren op een vrij compacte wijze tegenover elkaar werden ingeplant, is de manoeuvreerruimte voor de landbouwmachines en de melkkamions tussen de bestaande oude gebouwen eerder beperkt. Vandaar dat de open ruimte voor de stallen de functie vervult als erf;*

- het stationeren van de melkkamions, die zich ook op het erf dienen te keren, zonder het doorgaand verkeer in de [REDACTED] te blokkeren*
- het erf biedt de nodige ruimte voor het (tijdelijk) stationeren van de landbouwvoertuigen, het aanhaken van machines aan tractoren, het laden en lossen van materiaal, het manoeuvreren en keren van de tractoren en machines enz.*
- gelet op het smalle karakter van de [REDACTED] en haar schuine ligging ten opzichte van de bedrijfsgebouwen, is een ruime draaicirkel noodzakelijk voor de steeds groter wordende landbouwmachines en de melkkamions. ..."*

### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat het deel van het bedrijf met de oude woning/bedrijf geen afzonderlijke entiteit mag worden en dat wanneer de ouders de oorspronkelijke woning verlaten deze niet langer als wooneenheid mag aangewend worden, maar dient ingeschakeld in het landbouwgebeuren, en mits het naleven van het advies van dienst leefmilieu betreffende het aanplanten van een groenscherm, na opmaak van een groenplan dat ter goedkeuring aan dienst leefmilieu van de stad dient voorgelegd te worden."*

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, aan de verzoekende partij verstuurd met een aangetekende brief van 28 september 2010.

Het beroep dat de verzoekende partij met een aangetekende brief van 29 oktober 2010 instelde is bijgevolg tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO *nominatim* vermeld als belanghebbende partij.

De Raad aanvaardt dat uit de genoemde bepaling niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook zijn hoedanigheid en meer bepaald zijn procesbevoegdheid om bij de Raad een vordering in te stellen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.6 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij legt uit dat artikel 4.3.6 VCRO het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning slechts onder bepaalde voorwaarden vergunt. Meer bepaald kan een bestaande bedrijfswoning worden uitgebreid tot een volume van 1250 m<sup>3</sup> indien ze wordt bewoond door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. De bestreden beslissing vergunt een volledig losstaande tweede bedrijfswoning aan de overzijde van de straat. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden als woning voor de moeder van de aanvrager. Dit is ruimtelijk-planologisch onaanvaardbaar is en in strijd met artikel 4.3.6. VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop met een verwijzing naar artikel 11, 1.b.3. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Daarin wordt bepaald dat een blijvende tweede bedrijfswoning *uitzonderlijk kan worden aanvaard als tegelijkertijd wordt voldaan aan drie voorwaarden*.

De verwerende partij meent dat aan de drie voorwaarden is voldaan, hetgeen betekent dat de tweede bedrijfswoning vergunbaar is.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in agrarisch gebied op grond van artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit) en artikel 4.3.6 VCRO vergunbaar is en er meerdere precedents zijn. Zij stelt vast dat de



verzoekende partij het principe van een tweede bedrijfswoning niet betwist, maar wel de inplanting er van.

De tweede bedrijfswoning kadert in de generatiewissel op het bedrijf en zal volgens de tussenkomende partij een effectieve exploitantenwoning zijn. Het bedrijf is voldoende groot om de tewerkstelling van zowel de moeder als de tussenkomende partij en haar partner tewerk te stellen.

De woning wordt in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen opgericht en vormt er een stedenbouwkundig en functioneel geheel mee. Artikel 4.3.6. VCRO noch de omzendbrief van 8 juli 1997 stellen dat de nieuwe bedrijfswoning moet aansluiten bij de bestaande woning. De plaats van de inplanting behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid en de beslissing daarover is niet kennelijk onredelijk.

De bestaande woning krijgt geen residentiële bestemming.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat artikel 4.3.6 VCRO het oprichten van een losstaande nieuwe tweede bedrijfswoning wil voorkomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel betreft uitsluitend de vergunning van de bedrijfswoning, niet deze van de melkveestal. De bestreden beslissing wordt in het middel dus slechts deels betwist.

2.

Artikel 4.3.6. VCRO bepaalt:

*“Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>, of 1.250m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.”*

Er is tussen de partijen geen onenigheid over het feit dat de aanvraag het bouwen van een bedrijfswoning in het agrarisch gebied, dit is een daartoe bestemd gebied, tot voorwerp heeft. De decretale beoordelingsgrond van artikel 4.3.6 VCRO moet verder worden getoetst.

3.

Het middel stelt ook minstens impliciet een schending van artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) aan de orde. De verzoekende partij wijst er in dit verband op dat een vergunningverlenende overheid tegelijk en in alle omstandigheden de stedenbouwkundige voorschriften en in het bijzonder artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit moet nakomen en respecteren.

De verwerende en vooral de tussenkomende partijen gaan op de inhoud van dit aspect van het middel in. Zij verwijzen naar de omzendbrief van 8 juli 1997, die een richtlijn voor de toepassing van het Inrichtingsbesluit bevat.

Het Inrichtingsbesluit en de omzendbrief geven de fundamentele en bepalende overheidsvisie op de ruimtelijke inrichting van het ter zake bestemde agrarisch gebied weer.

Artikel 11.4.1 Inrichtingssbesluit bepaalt dat het agrarisch gebied bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen alsmede de woning van de exploitanten mag bevatten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

Deze bepaling verhindert niet principieel de oprichting van een tweede bedrijfswoning, mits deze woning bestemd is voor de exploitanten van het bedrijf en deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

De omzendbrief van 8 juli 1997 specificeert in artikel 11, 1°, b.3 dat een blijvende tweede woning uitzonderlijk kan worden aanvaard op voorwaarde dat:

- de beide woningen effectief bestemd zijn voor de exploitanten, die effectief, zij het niet voltijds, in het bedrijf moeten ingeschakeld zijn
- het bedrijf voldoende omvangrijk is om de tewerkstelling van twee arbeidskrachten te verzekeren
- de tweede woning duidelijk tot het gebouwencomplex van het bedrijf behoort zodat geen residentiële woongelegenheden kan ontstaan.

Artikel 11, b.2.2 van de omzendbrief voegt hieraan toe dat in geval van overname van een bedrijf, de nieuwe woning effectief een exploitantenwoning is en de bestaande woning een bestemming behoudt zoals bedoeld in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit. De tweede woning moet deel uitmaken van het gebouwencomplex van het bedrijf, hetgeen betekent dat ze in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.

Het betreden besluit aanvaardt op grond van het advies van het departement Landbouw en Visserij dat de aanvrager samen met zijn moeder de exploitant is van een volwaardig gemengd landbouwbedrijf. De vriendin van de aanvrager *helpt mee*, waardoor in het leefbare bedrijf op die wijze minstens twee arbeidskrachten ingeschakeld zijn. De tweede bedrijfswoning wordt los van de bestaande woning opgericht aan de andere zijde van de ■■■■■, maar vormt met de overige geplande bedrijfsgebouwen, gelet op de concrete inplanting ten opzichte van elkaar en van de oude bedrijfsgebouwen, een aanvaardbare cluster. Het risico van residentialisering wordt zinvol beperkt door het opleggen van een voorwaarde met betrekking tot de desaffectatie van de bestaande woning nadat deze door de ouders, c.q. de moeder wordt verlaten, met inschakeling in de landbouwactiviteit.

De bestreden beslissing steunt op klaarblijkelijk juist omschreven en beoordeelde feiten. Er is in redelijkheid voldaan aan de voorwaarden van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit en de omzendbrief van 8 juli 1997.

4.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid wordt met betrekking tot artikel 4.3.6 VCRO onder meer het volgende gesteld:

“(…)

*Het ontwerpartikel behoeft weinig commentaar.*

*Het sluit aan bij de bestaande bepaling van artikel 100, §1, tweede lid DRO. Aldus kan worden volstaan met een verwijzing naar de toelichting bij het bestaande artikel:*

*‘Bedrijfswoningen kunnen slechts worden toegelaten tot een maximum volume van 1000 kubieke meter.*

*Dit gaat onder meer over exploitatiewoningen van landbouwbedrijven en de bedrijfswoning op een industrie- of K.M.O.-gebied. De reden om deze beperking in te voeren, is dat niet kan worden aanvaard dat een te groot volume wordt ingeplant in een gebied dat in essentie bewaard dient te blijven voor de basisbestemming en om misbruiken terzake tegen te gaan. Indien er sprake is van meerdere gezinnen, bijvoorbeeld twee generaties die op hetzelfde landbouwbedrijf wonen, kan dit volume worden uitgebreid tot 1250 kubieke meter. Het volume van 1000 of 1250 kubieke meter is opgevat als een maximumvolume.” (eigen onderstreping)*

(VI. Parl., *Parl. St.*, 2008-2009, 2011/1, 133)

De volumebeperking van exploitatiewoningen staat derhalve in functie van de vrijwaring van het bestemmingsgebied.

De vraag of meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd, wordt niet expliciet in artikel 4.3.6 VCRO bepaald. De verzoekende partij kan niet op grond van die bepaling stellen dat een losstaande tweede bedrijfswoning principieel onvergundbaar is. Hetzelfde geldt wanneer de tweede woning aan de overzijde van de straat wordt opgericht, wat in de voorliggende zaak het geval is. De beoordeling van de inplanting behoort tot de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Artikel 4.3.6 VCRO bevat alleen een decretaal beoordelingselement met betrekking tot het globale volume van de bedrijfswoningen.

5.

Het motief van de verwerende partij dat het gezamenlijk volume van de twee woningen 1193,31 m<sup>3</sup> bedraagt, dus minder dan de norm van 1250,00m<sup>3</sup> voor bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin, steunt op feitelijk correcte en onbetwiste gegevens. De volumeregule wordt gerespecteerd.

6.

De bestreden beslissing stelt vast dat de *kleine bestaande en verouderde bedrijfswoning* behouden blijft als woning voor de moeder die nog in het bedrijf is ingeschakeld. De vergunning stelt als voorwaarde:

*“Dat het deel van het bedrijf met de oude woning/bedrijf geen afzonderlijke entiteit mag worden en dat wanneer de ouders de oorspronkelijke woning verlaten deze niet langer als wooneenheid mag aangewend worden, maar dient ingeschakeld in het landbouwgebeuren.”*

Deze voorwaarde komt op noodzakelijke en tegelijk voldoende wijze tegemoet aan de restricties die in art. 4.3.6 VCRO zijn neergelegd.

De verzoekende partij toont verder niet aan dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de eisen van een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag en aan de motiveringsvereisten bij het vergunnen van de tweede exploitantenwoning.

Het middel is ongegrond.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Formele Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Met verwijzing naar de beschrijving van het bouwproject (hierboven geciteerd onder punt IV. Feiten) legt de verzoekende partij uit dat de aanvraag niet behoorlijk is getoetst aan de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Meer bepaald wordt verwezen naar de *onaanvaardbare bouwstijl*, naar het bestemmingsgebied, naar het feit dat niet *op een compacte manier is aangebouwd aan een bestaande stal*, naar de aanwezigheid *tussen deze nieuwe stal en de straat van een grindverharding met een geschatte oppervlakte van ongeveer 800m<sup>2</sup>* terwijl het motief voor de verharding (niet storend in het landschap en nodig voor een vlotte bedrijfsvoering) niet bewezen is, en naar de afwezigheid van clustervorming van de gebouwen.

2.

De verwerende partij stelt dat zij binnen haar discretionaire bevoegdheid geenszins een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt.

Er is een voldoende clustering, de nieuwe gebouwen zorgen voor meer ruimtelijke samenhang van het gehele bedrijf, niettegenstaande het door een straat wordt doorkruist. Zij citeert uit de bestreden beslissing voor wat betreft de inplanting, bouwstijl en grindverharding.

3.

De tussenkomen partij herinnert er met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State aan dat de Raad in de uitoefening van het wettigheidsstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de verwerende partij is uitgegaan van gegevens die in feite en in rechte juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Het feit dat de verzoekende partij een andere visie heeft op de architectuur van woningen in het agrarisch gebied brengt niet de onwettigheid van het bestreden besluit met zich mee. De verzoekende partij toont niet de kennelijke onredelijkheid van de beleidskeuze aan.

Bij afwezigheid van andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving kan de toetsing aan de goede plaatselijke aanleg enkel gericht zijn op de gebouwen van de bedrijfscluster.

4.

In haar wederantwoordnota onderstreept de verzoekende partij dat haar bezwaar zowel gericht is tegen de architectuur als de inplantingsplaats. Wat het eerste betreft heeft de nieuwbouwwoning met twee bouwlagen en een plat dak een residentieel uitzicht dat niet aanvaardbaar is in een agrarisch gebied. Dit versterkt de vrees voor residentieel gebruik. Wat de inplanting betreft is er geen clustervorming van de gebouwen, en evenmin een integratie van de nieuwe woning in het landbouwbedrijf.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel heeft betrekking op zowel de architectuur en esthetiek van de nieuwe bedrijfswoning, als op de inplanting van deze woning, van de nieuwe melkveestal en van de omgevende

grindverharding. Het heeft de goede ruimtelijke ordening van de plaats tot voorwerp en raakt de openbare orde.

De Raad kan binnen de grenzen die de verwerende partij aangeeft, en zonder zich in de plaats van het vergunningverlenend bestuur te stellen, de beweerde schendingen van het bestreden besluit onderzoeken.

2.

Wat de toets van de goede ruimtelijke ordening betreft stelt de bestreden beslissing in haar punt 2.5.3. (p. 6 en 7):

*“De voorgestelde inplanting van de nieuwe woning en van de melkveestal, aansluitend tegen één van de bestaande en recentere bedrijfsgebouwen, voorziet in een voldoende clustering van de gebouwen. De voorgestelde inplantingsplaats zal ook geen invloed hebben op de bestaande zichtrelaties gelet op de aanwezigheid van de bestaande stallen langs de straatkant. De nieuwe stal snijdt niet of nauwelijks dieper in het agrarisch gebied dan de bestaande silo's.*

*Het is blijkbaar de bedoeling om het bedrijf aan de zuidelijke zijde van de [REDACTED] verder te laten ontwikkelen. Beide delen van het landbouwbedrijf, namelijk het deel met de oude woning en het deel met de nieuwe woning moeten wel één geheel blijven.*

*De architectuur van landbouwbedrijven heeft een belangrijk effect op de beleving van het landschap en op de visueel-ruimtelijke kwaliteit die er ervaren wordt. De voorgestelde afmetingen en gabariet liggen in de lijn van hetgeen algemeen gangbaar is voor de bedrijfsvoering van hedendaagse landbouwbedrijven en zijn niet buitensporig te noemen ten opzichte van de bestaande bebouwing.*

*De architectuur van de nieuwe bedrijfswoning, afgedekt met een plat dak, is aanvaardbaar in de omgeving. Naar vormgeving, materiaal en inplanting sluit de geplande bedrijfswoning aan bij de bestaande gebouwen binnen de gebouwencluster. Net zoals bedrijfsgebouwen evolueren in de tijd, kunnen de woningen bij deze nieuwe bedrijfsvoeringen ook mee-evolueren. Er dient niet te worden vastgehouden aan de typische fermtestijl die het agrarisch landschap in het verleden typeerde. Een dergelijke bouwstijl is juridisch niet afdwingbaar.*

*De grindverharding tussen de woning, de straat en de nieuwe melkveestal is niet storend in het landschap en noodzakelijk voor een vlotte bedrijfsvoering (laad- en losruimte). De verharding is waterdoorlatend en bijgevolg aanvaardbaar.*

*In een aanvullende nota wordt de inplanting van de bedrijfsgebouwen vanuit architecturaal en landbouwtechnisch oogpunt verder verduidelijkt: (...)”*

3.

De tweede bedrijfswoning staat los van bestaande bedrijfswoning en van de melkveestal. Met de verwerende partij kan worden aangenomen dat de inplanting van de nieuwe melkveestal niet of nauwelijks dieper in het agrarisch gebied insnijdt dan de bestaande silo's, bekeken vanaf de [REDACTED]. Samen met de grindverharding, waarvan de oppervlakte gerelateerd is aan de concrete inplanting van de stal en de tweede woning, wordt aan gene zijde van de [REDACTED] een gebouwenconfiguratie tot stand gebracht die een belangrijke ruimtelijke impact heeft op de voor het overige gebouwen- en opstallenvrije agrarische omgeving.

De verzoekende partij stelt de afwezigheid van clustervorming aan de orde, wat kan worden begrepen als een kritiek op de afweging van de goede ruimtelijk ordening en op de motieven van de bestreden beslissing.

Het feit dat het bedrijf aan gene zijde van de ■■■■ wordt uitgebreid betekent nog niet dat er een onvoldoende clustering is. De verzoekende partij laat niet verstaan dat het bedrijf niet kan uitbreiden. Indien dit wordt aangenomen, is het ruimtelijk bekeken niet prioritair dat dit gebeurt aan die zijde van de ■■■■ waar zich de bestaande gebouwen bevinden. Het gaat in beide hypothesen om de aansnijding van open ruimte. De configuratie van bestaande en nieuwe gebouwen aan beide zijden van de (eerder smalle) straat kan voor de ordening van de plaats een gunstig element zijn, bijvoorbeeld omdat de ontsluiting minder nieuwe infrastructuur vraagt en de gebouwen minder invasief in het landschap dringen.

Nu de bestreden beslissing aandacht heeft voor de clustering, stelt dat de oude en nieuwe gebouwen één geheel moeten blijven, overweegt dat de nieuwe bedrijfswoning naar vormgeving, materiaal en inplanting aansluit bij de bestaande gebouwen van de cluster, en de afmetingen en gabarieten van de nieuwe gebouwen als gangbaar beoordeelt, zijn er in de beslissing zelf voldoende elementen voor de concrete beoordeling van de aanvraag aangereikt.

In die omstandigheden is er niet evident een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of van de regels van de formele en materiële motivering. Evenmin lijkt er een schending van de decretale beoordelingsgronden te zijn. De Raad kan niet in de beoordeling van het bestuur zelf treden.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, het vertrouwens-, en het materiële motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij noemt de voorwaarden die de bestreden beslissing met betrekking tot de bestaande bedrijfswoning oplegt *op zijn minst* onduidelijk en niet zeker.

De voorwaarde laat verstaan dat de moeder in de bestaande woning kan blijven, ook indien zij niet meer in het landbouwbedrijf actief is. Dit bewerkstelligt het residentiële karakter van de woning. Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de oude woning en het bedrijf aan de ene zijde van de ■■■■ en de tweede woning en de nieuwe stallen aan de andere zijde.

2.

De verwerende partij stelt dat de voorwaarde in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden gelezen, hetgeen betekent dat de bestaande bedrijfswoning geen woonfunctie kan behouden op het ogenblik dat de moeder de woning verlaat.

Het wonen na de stopzetting van de beroepsactiviteit kan niet worden gezien als een residentialisering. De verwerende partij verwijst in dit verband naar artikel 2, § 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijziging van een exploitatiewoning. Een functiewijziging is volgens die bepaling slechts noodzakelijk wanneer de exploitatiewoning na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

3.

De tussenkomenende partij voegt daar aan toe dat de voorwaarde aansluit bij de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- en gewestplannen: aan de bestaande woning kan geen zuiver residentiële bestemming worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt dat de voorwaarde die aan een vergunning wordt verbonden voldoende precies moet zijn, en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. De uitvoering kan niet afhankelijk worden gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Zij moet gericht (uiteraard) zijn op de blijvende goede ruimtelijke ordening van de plaats.

De betwiste voorwaarde luidt als volgt:

*“Dat het deel van het bedrijf met de oude woning/bedrijf geen afzonderlijke entiteit mag worden en dat wanneer de ouders de oorspronkelijke woning verlaten deze niet langer als wooneenheid mag aangewend worden, maar dient ingeschakeld in het landbouwgebeuren.”*

De voorwaarde is dubbel: (1) het oude bedrijfsdeel aan de ene zijde van de ■■■■ mag geen afzonderlijke entiteit worden en (2) wanneer de ouders de bestaande bedrijfswoning verlaten kan ze geen wooneenheid zijn, maar moeten worden ingeschakeld in het landbouwgebeuren.

2.

Het eerste onderdeel van de voorwaarde gaat terug op het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en roept geen onduidelijkheid op: de oude en nieuwe gebouwen moeten één landbouwbedrijf blijven, de bestaande woning en bedrijfsdelen kunnen geen afzonderlijk bedrijf worden.

Het tweede onderdeel van de voorwaarde versterkt het eerste in die zin dat het voldoende duidelijk is dat de bestaande bedrijfsgebouwen samen met de nieuw vergunde één ondeelbare exploitatie moeten blijven. De voorwaarde komt in dat opzicht als voldoende precies voor, ze is niet voor interpretatie vatbaar.

3.

Het tweede onderdeel van de voorwaarde is op zichzelf genomen niet strijdig met de bepaling van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het is aanvaardbaar dat de woning residentieel gedesaffecteerd wordt op het ogenblik dat de (langstlevende van de) ouders de woning verlaten. Het gebouw moet op dat ogenblik een zuivere landbouwbestemming krijgen en er zal nog één bedrijfswoning zijn. Dit komt tegemoet aan het normdoel van artikel 4.3.6 VCRO. De rest is een zaak van handhaving.

Het middel is ongegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. 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 terechtzitting op 30 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Jan BERGÉ