

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0367
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0002-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkomenende partij	de heer Pieter DE COSTER vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Nazareth, 's Gravenstraat 42

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 22 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een functiewijziging van een bedrijfswoning naar residentiële woning op de percelen gelegen te 9550 Steenhuize-Wijnhuize (Herzele), Gentweg 68, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 760e en 760f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW, *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE, voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

De verzoekende partij is eigenaar van een woning gelegen te 9550 Steenhuize-Wijnhuize, Gentweg 68 en beoogt met de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing een functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning.

Voor het bouwen van deze woning werd aan de heer Maurits De Vos op 2 juni 1996 een stedenbouwkundige vergunning verleend.

Bij de beschrijving van “de omgeving, de bouwplaats en het project” wordt in de bestreden beslissing onder meer het volgende gesteld:

“De aanvraag handelt over een perceel dat deel uitmaakte van een klein, in uitbating zijnd landbouwbedrijf dat een vrij geïsoleerde ligging kent binnen een uitgestrekt agrarisch gebied: voor, links en achter de eigendom komen landbouwgronden voor. Tot halverwege de jaren '60 bestond het landbouwbedrijf uit een oude hoeve bestaande uit 3 aaneengesloten vleugels rond een binnenkoer, met in één van de vleugels een bedrijfswoning. In de tweede helft van de jaren '60 werd een nieuwe bedrijfswoning bij de oude hoeve gebouwd; deze woning staat op het perceel 0760E.

(...)

De aanvraag beoogt de functiewijziging van de bedrijfswoning naar residentiële woning.”

Zowel de woning als de overige gebouwen van het bedoeld landbouwbedrijf hebben eerder reeds het voorwerp uitgemaakt van verschillende vergunningsaanvragen, nadat de heer Maurits De Vos in 1994 de bedrijfsgebouwen aan zijn zoon Luc De Vos heeft verkocht, doch niet de in 1996 vergunde woning.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de heer Luc De Vos voor het afbreken van een stalling en het oprichten van een bedrijfswoning wordt in administratief beroep geweigerd door de verwerende partij op 28 februari 2008. In deze beslissing wordt de op het links aanpalend perceel aanwezige woning beschouwd als de bedrijfswoning, die door de uitbater van het bedrijf “tot op vandaag” wordt bewoond. Er wordt verwezen naar artikel 145bis, §2 DORO volgens hetwelk deze bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de bedrijfsgebouwen en er wordt gesteld dat het bedrijf niet voldoende omvangrijk is om twee woningen te verantwoorden en dat er twee

woningen zullen ontstaan waarvan de oude niet bestemd is voor een exploitant van het bedrijf maar een louter residentiële bestemming zal krijgen.

Op 15 juli 2010 weigert de verwerende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de heer Luc De Vos voor het slopen van een schuur en aangebouwde afdaken, het bouwen van een nieuwe schuur en het regulariseren van een reeds heropgebouwde schuur aan de straatzijde. De verwerende partij overweegt dat er voldoende redenen zijn om aan te nemen dat de voorgestelde plannen voor het te herbouwen deel van dien aard zijn dat ze een uiteindelijk gebruik zullen kennen dat niet het gevraagde is en dat een bijkomende woonfunctie beoogd wordt eerder dan een agrarische functie. Er wordt aangegeven dat er op het erf al een woning aanwezig is die als exploitantenwoning moet beschouwd worden, met name de links van de grootste loods gelegen woning, en dat er geen tweede bedrijfswoning kan aanvaard worden.

In 2016 wordt de hiervoor meermaals vermelde woning verkocht aan de tussenkomende partij.

2.

De tussenkomende partij dient op 29 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een functiewijziging bedrijfswoning naar residentiële woning”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 januari 2017 tot en met 10 februari 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 februari 2017 als volgt ongunstig:

“ ...

De woning voor landbouwer Maurits De Vos werd in 1966 vergund. Het was een nieuwe woning - in achteruitbouw, zie voorgenomen onteigening door de staat - bij bestaande kleinschalige bedrijfsgebouwen (w.o. een krotwoning, koestal, schuur en aftrek). Het latere gewestplan voorzag de site in agrarisch gebied en een hypotheek voor de omlegging van de N42. Zoon Luc De Vos kwam in het bedrijf en kreeg in 1994 een bouwvergunning voor een nieuwe stal.

In 2009 werd een verbouwingsaanvraag voor de boerderij en de regularisatie van een schuur, stilzwijgend geweigerd. Afdeling Land gaf aan dat de regularisatie geen functionele schuur betrof voor een landbouwbedrijf, maar een gebouw dat naar welstand en indeling gemakkelijk een woonfunctie kon krijgen, wat hier niet op zijn plaats is. (verwijzing naar vorig advies). Het College gaf een voorwaardelijk gunstig advies. Voorwaarde: de gebouwen mogen niet gebruikt worden als woonfunctie.

In 2013 werd een opslag voor grondvoeders (sleufsilo) vergund.

Ondertussen blijkt dat de ouderlijke woning afgesplitst werd van de bedrijfsgebouwen; landbouwer Luc De Vos, verbouwde de bouwvallige gebouwen aan de straatzijde en ging wonen in een deel van de bedrijfsgebouwen. Laatstgenoemde werken zijn niet vergund en maken bijgevolg een bouwoverschrijding uit. (niet in overeenstemming met eerder advies College).

Nu wordt een aanvraag ingediend om de functie van de woning te wijzigen (van bedrijfswoning naar residentiële woning). Het openbaar onderzoek genereerde geen klachten, akkoorden van aanpalende eigenaars werden toegevoegd aan het dossier.

Afdeling Land bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit: tegen de functiewijziging is er principieel geen bezwaar, doch de woning en de bedrijfsgebouwen / bijgebouwen dienen steeds als 1 geheel te worden beschouwd en kunnen niet afgesplitst worden van mekaar. Dit is de voorwaarde die hoort bij het gunstig advies.

Toch is ondertussen de afsplitsing gerealiseerd.

Omdat de toestand van de bedrijfswoning en het bedrijf door de bedrijfsleider voldoende bekend is of zou moeten zijn; Gelet op het voorwaardelijk advies van de afdeling Land (waarvan de voorwaarde niet is ingevuld); De wederrechtelijke functiewijziging van de landbouwgebouwen rechts naar een deel woonst en de verbouwingen zonder vergunning;

...

Toetsing aan de ruimtelijke ordening

...

De aanvraag voldoet aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening doch is niet in overeenstemming met de visie over de uitbouw van het landbouwbedrijf aldaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt onder meer het volgende gesteld:

“ ...

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.

De aanvraag voor de functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven: de nieuwe functie zijnde residentieel wonen is strijdig te beschouwen met de voornoemde planologische bestemming zijnde een agrarisch gebied. Deze woning kon immers enkel en alleen vergund en opgericht worden als bedrijfswoning omdat ze verbonden was aan het landbouwbedrijf.

Reeds in de beslissing van deputatie d.d. 28 februari 2008 (waarbij een bijkomende woning aangevraagd werd) werd uitdrukkelijk op art. 145bis §2 gewezen, dat stelt dat de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de bedrijfsgebouwen zodat ze steeds inherent deel zal dienen uit te maken van het bedrijf.

Ook in de beslissing van deputatie d.d. 15 juli 2010 (waarbij men onder meer een schuur wenste te regulariseren) werd geoordeeld dat de te regulariseren schuur geen functionele schuur voor een landbouwbedrijf betreft, maar een gebouw dat naar welstand en indeling gemakkelijk een woonfunctie kan krijgen. Aangezien op het erf reeds een woning aanwezig was die als exploitantenwoning moet worden beschouwd en het bedrijf niet tweewaardig is, kon een tweede woning niet worden aanvaard.

Met voorliggende aanvraag worden voorgaande voldoende gekende juridische feiten volledig genegeerd. De bestaande gebouwen werden ondertussen wederrechtelijk verbouwd naar een woning en de oorspronkelijke woning werd afgesplitst.

Het betreft bijgevolg een onvergunde toestand op dit moment. De regularisatie in toepassing van art 4.4.23. VCRO aangaande zonevreemde functiewijzigingen is niet mogelijk daar het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen in artikel 11 stelt: “ Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

In deze werden de landbouwgebouwen wel afgesplitst van de bedrijfswoning. Op vandaag bestaat er geen rechtsgrond om deze afsplitsing alsnog te vergunnen.

Concluderend wordt geoordeeld dat de voorliggende aanvraag de legaliteitstoets niet doorstaat. De woning in agrarisch gebied kan niet van de bedrijfsgebouwen afgesplitst worden als een residentiële woning.

...

Na de hoorzitting van 30 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 juni 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt naar “juridische aspecten” als volgt gemotiveerd:

“ ...

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.

De aanvraag voor de functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven: de nieuwe functie zijnde residentieel wonen is strijdig te beschouwen met de voornoemde planologische bestemming zijnde een agrarisch gebied.

Het is van belang in voorliggend dossier de historiek ten gronde te bestuderen. In 1966 werd naast de hoeve afzonderlijk een woning vergund, dit is dus voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Uit deze vergunning van 1966 blijkt nergens dat de betreffende woning als bedrijfswoning bij de hoeve is vergund. In 1994 werd een notariële splitsing doorgevoerd waarbij de woning werd afgesplitst van de hoeve. De afsplitsing van de woning heeft geenszins op wederrechtelijke wijze plaatsgevonden, aangezien er binnen de stedenbouwwet van 1962 geen bepaling was die de afsplitsing van een woning bij hoevegebouwen tegenging en ook de omzendbrief van 8 juli 1997 nog niet bestaande was.

In een arrest van 24 december 2004 (nr. 138.883) erkent de Raad van State dat een afsplitsing van een bestaande landbouwerswoning van de agrarische exploitatie mogelijk is:

...

Voor deze woning werd in 1998 de bouw van een tuinhuis goedgekeurd en in 2016 stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van wijzigingen aan gevelopeningen (veranderen ramen en deuropening).

Er is dus sprake van een gedesaffekteerde landbouwerswoning, los van het landbouwbedrijf, rechtmatig afgesplitst. Naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag uit 2016 werd er door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar op gewezen dat de woning geen residentiële functie zou kennen en er aldus een functiewijziging diende te worden aangevraagd.

Op basis van artikel 2 §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen kan een vergunning worden verleend voor het wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar residentiële woning:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”

Bovendien is door het verlenen van de vergunning van 1998 en 2016 reeds impliciet gesteld dat het gaat over een woning met residentiële functie. Immers de aanvragers traden niet op in de hoedanigheid van landbouwer of uitbater van een agrarische of para-agrarische exploitatie.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied, overeenkomstig het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 mei 1978.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit). Deze voorschriften luiden als volgt:

...

De aanvraag tot functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning is niet in overeenstemming met deze bepaling.

Artikel. 4.3.1. § 1 VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met : a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Er kan op geldige wijze van stedenbouwkundige voorschriften worden afgeweken indien is voldaan aan Titel 4, Hoofdstuk 4 van de VCRO. Afdeling 4 van dit hoofdstuk bevat de bepalingen inzake de zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 4.4.23. VCRO luidt als volgt :

...

Artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen :

...

De afsplitsing van de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf van de bedrijfswoning is niet mogelijk.

...

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat deel uitmaakte van een klein landbouwbedrijf, met een vrij geïsoleerde ligging binnen een uitgestrekt agrarisch gebied.

Tot halverwege de jaren '60 bestond het landbouwbedrijf uit een oude hoeve bestaande uit 3 aaneengesloten vleugels rond een binnenkoer, met in één van de vleugels een bedrijfswoning.

In 1966 werd op het perceel door de landbouwer Maurits De Vos een vergunning voor een woning aangevraagd en bekomen.

Het ging over een nieuwe woning – in achteruitbouw – bij bestaande kleinschalige bedrijfsgebouwen. (Uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 16 februari 2017 blijkt dat deze laatste bestonden uit een krotwoning, koestal, schuur en aftrek.)

De heer Maurits De Vos, zijn echtgenote mevrouw Van Der Bruggen (en hun kinderen) bewoonden steeds de woning, de enige woning op het landbouwbedrijf.

Bij notariële akte van 24 maart 1994 werd aan de heer Luc De Vos, de zoon van Maurits, de grond, met berging, stalling en schuur, verkocht. Hij was eveneens landbouwer en baatte vanaf dan het landbouwbedrijf uit.

Luc De Vos woonde ook nog steeds in de woning vergund in 1966 (zie akte) samen met zijn moeder, mevrouw Elodia Van Der Bruggen.

Hij verkreeg op 13 juni 1994 een bouwvergunning voor een nieuwe stal. Hij woonde volgens deze aanvraag nog steeds in de bedrijfswoning aan de Gentweg 68.

Na het overlijden van de heer Maurits De Vos was de heer Luc De Vos mede-eigenaar van de woning.

Op 18 oktober 2005 leverde aan de heer Luc De Vos, met adres te Gentweg 68, het college van burgemeester en schepenen een weigering af voor het afbreken van een stalling en het oprichten van een bedrijfswoning. Op 28 februari 2008 verwierp de deputatie een beroep tegen deze beslissing. De motivering hiervoor was dat het een kleinschalig landbouwbedrijf betrof waar reeds een woning op was gesitueerd en dat een bijkomende woning bijgevolg niet te verantwoorden was. Enkel de vervanging van de bestaande woning kon in overweging worden genomen. De deputatie wees in de beslissing op artikel 145bis §2 DRO waarbij de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de bedrijfsgebouwen zodat ze steeds inherent deel zal dienen uit te maken van het bedrijf.

Een stedenbouwkundige aanvraag voor het verbouwen van een boerderij en regulariseren van een schuur, ingediend op 9 november 2009 door de heer Luc De Vos – met adres Gentweg 68 – werd door het college van burgemeester en schepenen stilzwijgend geweigerd. De Afdeling Land gaf aan dat de regularisatie geen functionele schuur betrof voor een landbouwbedrijf, maar een gebouw dat naar welstand en indeling gemakkelijk een woonfunctie kon krijgen. De heer Luc De Vos gaf in zijn beroepschrift bij de deputatie tegen deze stilzwijgende weigering aan :

“(…)Het is geenszins de bedoeling om de nieuwe aanhorigheden van het landbouwbedrijf te gebruiken voor huisvesting van personen zoals is opgenomen in het niet bindend advies van het Departement Duurzame Landbouwon ontwikkeling. De huidige situatie omvat reeds een afzonderlijke woning en hieraan wordt niets gewijzigd – zie inplantingsplan bestaande en nieuwe toestand op plan 1/2.

In het verleden is er immers een stedenbouwkundige aanvraag ingediend om op het perceel (sectie A nr. 760 F) een woning te plaatsen en deze aanvraag is geweigerd omdat beide percelen (perceel sectie A nr. 760 E met een bestaande woning en perceel sectie A nr. 760 F met bedrijfsgebouwen) functioneel als één geheel werken en aldus ook zo worden aanschouwd. Via deze aanvraag wil ik dan ook deze situatie bevestigen. (...)" (eigen aanduiding)

Op 15 juli 2010 verwierp de deputatie het beroep van de aanvrager, waardoor de aanvraag werd geweigerd. Er werd geoordeeld dat de te regulariseren schuur geen functionele schuur voor een landbouwbedrijf betreft, maar een gebouw dat naar welstand en indeling gemakkelijk een woonfunctie kan krijgen.

"Er wordt als het ware een oude, niet meer aan de hedendaagse normen voldoende bebouwing gesloopt om opnieuw een dergelijke niet aan de hedendaagse landbouwnormen voldoende bebouwing op te richten.

Het gevraagde kan daarentegen wel zonder ingrijpende ingrepen omgevormd worden tot een bijkomende wooneenheid, wat niet kan aanvaard worden."

Aangezien op het erf reeds een woning aanwezig was die als exploitantenwoning moet worden beschouwd en het bedrijf niet tweewaardig is, kon een tweede woning voor de deputatie niet worden aanvaard.

In 2010 overleed ook de moeder van Luc De Vos, mevrouw Elodia Van Der Bruggen.

Pas in 2016 werd de woning aan de huidige aanvrager, de heer De Coster verkocht.

Tot dan bewoonde de heer Luc De Vos, uitbater van het landbouwbedrijf, de (enige) aanwezige bedrijfswoning.

Nadien bleek dat de heer Luc De Vos de bouwvallige gebouwen aan de straatzijde van de hoeve had verbouwd en dat hij was gaan wonen in een deel van de bedrijfsgebouwen.

De aanvraag die aanleiding gaf tot de bestreden beslissing beoogde om de functie van de woning (uit 1966) te wijzigen van bedrijfswoning naar residentiële woning.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde dat de landbouwgronden werden afgesplitst van de bedrijfswoning, maar dat er geen rechtsgrond bestond om deze afsplitsing te vergunnen.

De bestreden vergunning verleent toch een vergunning omdat zij meent dat woning uit 1966 een residentiële functie heeft en uit de motivering blijkt zelfs dat de deputatie haar beslissing baseert op het feit dat de woning altijd een residentiële functie zou hebben gehad.

De deputatie leidt dit af uit volgende elementen :

- Uit de vergunning van 1966 zou niet blijken dat de woning als bedrijfswoning bij de hoeve is vergund;*
- In 1994 zou een notariële splitsing zijn doorgevoerd;*
- Het arrest van de Raad van State nr. 138.883 zou de mogelijkheid voor omvorming erkennen;*
- In de vergunningen van 1998 en 2016 zou impliciet zijn gesteld dat het om een woning met een residentiële functie gaat. De aanvragers zouden niet in de hoedanigheid van landbouwer of uitbater van een (para-)agrarische exploitatie zijn opgetreden.*

De verzoekende partij meent niet dat deze elementen kunnen doen besluiten dat de woning van 1966 niet als bedrijfswoning moet worden beschouwd.

- *Uit het dossier blijkt dat landbouwer Maurice De Vos in 1966 een vergunning voor de bouw van de woning bekwam, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Er wordt niet ontkend dat hij de uitbater van de hoeve en dat hij de woning heeft bewoond met zijn gezin vanaf 1966.*

Er kan dan ook niet ernstig worden gesteld dat de in 1966 opgerichte woning niet de bedrijfswoning zou zijn geweest.

Uit het dossier en de historiek (zie ook hierboven) blijkt dat de woning tot 2016 door de uitbater van het landbouwbedrijf werd bewoond, eerst de heer Maurits De Vos en later de heer Luc De Vos, zijn zoon (eerst samen met zijn moeder, later alleen).

Zoals uit de rechtsleer, gevoegd door de aanvrager bij zijn replieknota bij de deputatie, blijkt, moet de term “bedrijfswoning” bij gebrek aan een nadere omschrijving ter zake begrepen worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis.

De bestaansreden van een bedrijfswoning ligt in het feit dat het de exploitanten toelaat in de onmiddellijke omgeving van het landbouwbedrijf te wonen. De landbouwactiviteit vereist immers een quasi ononderbroken aanwezigheid van de exploitant.

De heer Maurice De Vos bewoonde met zijn echtgenote en zijn zoon Luc de woning, als uitbaters van het op hetzelfde terrein liggende landbouwbedrijf. Dit vanaf 1966 tot 2016.

Er kan niet ernstig worden gesteld dat de woning geen bedrijfswoning zou zijn geweest in 1966. De woning is vanaf haar oprichting een bedrijfswoning bij het landbouwbedrijf geweest en gebleven.

Uit de historiek blijkt trouwens ook dat de heer Luc De Vos dit nadrukkelijk heeft erkend in zijn aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, onder meer deze die aanleiding gaf tot een weigering van de deputatie in 2010. De deputatie oordeelde toen steeds dat er een sprake was van een bedrijfswoning en dat er geen functiewijziging naar residentiële woning kon plaatsvinden.

Ook in 2005 had de deputatie trouwens reeds geoordeeld dat er sprake was van een kleinschalig landbouwbedrijf waar reeds een woning op was gesitueerd.

Zonder concrete en gedetailleerde motivering, integendeel vertrekkende vanuit dezelfde feitelijke gegevens, spreekt de deputatie nu haar eigen standpunt tegen en dit in strijd met het verslag van haar eigen stedenbouwkundig ambtenaar en het advies van de Departement Landbouw en Visserij.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan afgeweken wordt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen of haar eigen eerdere beslissingen geldt het principe dat het bestuursorgaan haar beslissing des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de eerdere argumentatie niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. (Rvvb 3 december 2013, nr. A/2013/0720).

De motiveringsplicht vergt dan dat de verwerende partij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft die haar de van deze adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen, zeker als deze ook afwijkt van eerder door de deputatie zelf ingenomen standpunten. De motiveringsplicht, evenals de plicht tot zorgvuldigheid, die op de verwerende partij rust, geldt des te meer en nadrukkelijker in het licht van de negatieve adviezen van het departement Landbouw en Visserij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht is strenger en uit de motivering van de bestreden beslissing moet dan ook duidelijk blijken waarom een andersluidend standpunt wordt ingenomen.

...

De woning op perceel 760^e is opgericht als een bedrijfswoning in 1966 en heeft dit karakter steeds behouden.

Er ligt geen afwijkingsmogelijkheid voor om de woning af te splitsen van de bedrijfsgebouwen.

De deputatie motiveert niet afdoende waarom zij anders meent, minstens is haar besluitvorming kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

- *Volgens de deputatie zou de notariële splitsing in 1994 niet wederrechtelijk zijn geweest, aangezien er binnen de stedenbouwwet van 1962 geen bepaling was die een afsplitsing van een woning bij hoevegebouwen tegenging en de omzendbrief van 8 juli 1997 niet bestond.*

Zij gaat er volledig aan voorbij dat in 1994 wel reeds de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' van toepassing was. Het was dus geenszins mogelijk om een residentiële woning te creëren in deze zone. Voor zover de notariële splitsing zou meebrengen dat de woning van functie verandert en dus niet meer als bedrijfswoning diende te worden beschouwd, dient te worden vastgesteld dat hiervoor wel een vergunning noodzakelijk was.

Ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, cfr artikel 192 bis DRO en artikel 7.5.1. VCRO, was die wijziging vergunningsplichtig. De hoofdfunctie van het gebouw wordt immers gewijzigd van agrarisch naar residentieel wonen.

Bovendien bleef de woning wel de bedrijfswoning van het landbouwbedrijf van de heer De Vos, ook na 1994. De zoon nam het bedrijf van de ouders over en bleef met zijn moeder in de bedrijfswoning wonen.

- *Het arrest van de Raad van State nr. 138.883 heeft geen relevantie in casu. In de bij die Raad voorliggende casus was er immers sprake van een zelfstandig bedrijf dat eerst was afgesplitst van een ander bedrijf.*

"dat uit het bepaalde in artikel 11, 4.1. op het eerste gezicht niet kan worden afgeleid dat geen vergunning kan worden verleend voor de woning van de exploitanten van een zelfstandig bedrijf dat is afgesplitst van een bedrijf waarvoor reeds een woning van de exploitanten bestaat, ook al is dit bedrijf op dat ogenblik gedesaffecteerd; dat het argument van de verzoekende partijen dat het gaat om een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf niet lijkt te kunnen worden bijgetreden; dat het middel niet ernstig is;"

- *Uit de vergunningen van 1998 en 2016 blijkt geenszins, zelfs niet impliciet, dat het om een woning met een residentiële functie gaat.*

De vergunning van 1998 heeft enkel betrekking op de bouw van een tuinhuis, aangevraagd door de moeder van Luc De Vos. Deze vergunning houdt geen uitspraak in over het karakter van de woning.

De vergunning van 2016 heeft enkel betrekking op wijzigingen aan gevelopeningen (veranderen ramen en deuren) en houdt helemaal niet in dat de woning daardoor geen bedrijfswoning meer zou zijn en een residentieel karakter zou hebben gekregen. Dit laatste werd nooit vergund en zit zeker ook niet impliciet in de vergunning van 2016 vervat.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft zelfs het feit dat de woning geen residentieel karakter kende, uitdrukkelijk opgemerkt in de aanvraagprocedure.

De motieven die in de bestreden beslissing worden opgeworpen, kunnen niet verantwoorden dat de woning bij het bedrijf een residentieel karakter zou hebben of ooit zou hebben gekregen.

De heer Luc De Vos vroeg trouwens in 2005 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning, die door de deputatie in 2008 werd geweigerd nét omdat er zich reeds een bedrijfswoning op het terrein bevond.

In 2009 vroeg hij een vergunning voor het regulariseren van een schuur aan, die geweigerd werd in 2010 nét omdat het eerder een woning dan een schuur was en er zich reeds een bedrijfswoning op het terrein bevond.

Nadien heeft de heer Luc De Vos dan toch maar, zonder vergunning, de verbouwingen uitgevoerd.

De bestreden beslissing vergunt dan toch de functiewijziging van de sinds 1966 aanwezige bedrijfswoning naar residentiële functie.

Deze beslissing is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

Er bestaat derhalve geen juridische basis om de woning, van de bedrijfsgebouwen af te splitsen en de residentialiseren in agrarisch gebied.

De bestreden beslissing schendt de aangehaalde bepalingen door de stedenbouwkundige vergunning alsnog te verlenen.

...

De verwerende partij repliceert, met verwijzing naar de overwegingen in de bestreden beslissing dat ze afdoende heeft gemotiveerd waarom ze afwijkend van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat de functiewijziging kon worden vergund. Uit niets blijkt dat de woning ooit als bedrijfswoning bij de hoeve is vergund. De verzoekende partij toont volgens de verwerende partij niet aan dat die motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

De veronderstelling vanwege de verzoekende partij dat de in 1966 vergunde woning noodzakelijkerwijze als een bedrijfswoning moet worden aanzien, kan niet zomaar worden aangenomen.

De verzoekende partij geeft zelf aan dat halverwege de jaren '60 het landbouwbedrijf uit een oude hoeve bestond met 3 aaneengesloten vleugels rond een binnenkoer, met in één van de vleugels een bedrijfswoning. (afbeelding)

...

Aldus, op het ogenblik dat de heer Maurits DE VOS een bouwvergunning voor een woning kwam aan te vragen, betrof dit geen bedrijfswoning bij de boerderij, gezien op deze reeds een hoeve woning voorhanden was.

Uit geen van de beschikbare documenten met betrekking tot de oorspronkelijke bouwvergunning van 2 juni 1966 blijkt dat de betreffende woongelegenheden ten titel van bedrijfswoning bij de hoeve is aangevraagd en vergund geworden, in de plaats van de reeds op dat ogenblik aanwezige hoeve woning.

In het overzicht van de vergunningstoestand met betrekking tot het betreffende perceel nr. 0760E, zoals door de gemeentelijke diensten verleend, is met betrekking tot de vergunning van 1966 sprake van: bouwen van een woning, nieuwbouw eengezinswoning (cfr bijlage stuk 1).

Er wordt hier niet vermeld dat het stedenbouwkundig zou gaan om een bedrijfswoning of hoeve woning.

Dit komt evenmin naar voor in het bijgaand bindend advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 05/05/1966, dat nergens als voorwaarde komt te poneren dat de betreffende nieuwe woning de enige woning van het landbouwbedrijf diende uit te maken (cfr bijlage stuk 2).

Het toepasselijke gewestplan, dat aan het betreffende perceel een agrarische bestemming verleent, is ingevoerd geworden middels koninklijk besluit van 30 mei 1978. De woning in kwestie, zoals thans aanwezig op het perceel 0760E en voorwerp van de voorliggende vergunningsaanvraag, is aldus vergund geworden voor de inwerking van de gewestplannen.

Met andere woorden was op het ogenblik van de aanvraag en van het verlenen van de vergunning, in 1966, de inplanting van een woning overal mogelijk, voor zover de gemachtigde ambtenaar en de vergunningverlenende instantie van oordeel waren dat de aanvraag van de woning in overeenstemming kon worden bevonden met de goede plaatselijke aanleg.

De opdeling in woongebieden en agrarische gebieden was nog niet voorhanden, zodat de oorspronkelijke aanvrager, Maurice DE VOS, gerechtigd was om een bijkomende woning naast de oorspronkelijke hoevegebouwen met woonst te bekomen.

De woning in kwestie op het perceel 760E is aldus niet aangevraagd en vergund geworden ten titel van bedrijfswoning bij de boerderij, alwaar zich op dat ogenblik reeds een hoeve woning bevond.

De afsplitsing van het huidige perceel 0760E heeft plaatsgevonden in 1994, ingevolge verkoop op 24 maart 1994 door de ouders DE VOS van de hoeve aan hun zoon Luc DE VOS, welke de landbouwexploitatie kwam verder te zetten (cfr bijlage stuk 3).

De verkoop betrof de loten 1 en 2, zoals aangeduid op het metingsplan (cfr bijlage stuk 4). (afbeelding)

...

Op het ogenblik van deze verkoop was de heer Maurice DE VOS reeds gepensioneerd, zoals in de notariële akte zelf is vermeld :

gepensioneerde, geboren te Steenhuize-Wijnhuize op 6 oktober 1923, in huwelijk met mevrouw Van Der Bruggen Elodie, nagemeld, wonende te 9550 Herzele (Steenhuize-Wijnhuize), Gentweg 68, doch verblijvende te Brakel (Opbrakel) in het Sint-Franciscus rusthuis Sint-Martens-Straat.

De heer Maurice DE VOS was aldus in 1994 op het ogenblik van de verkoop reeds 71 jaar oud, en en zijn echtgenote Elodie VAN DER BRUGGEN 69 jaar oud.

De notariële akte van 24 maart 1994 vermeldt aangaande de verkoop (cfr bijlage stuk 3, tweede blad):

Splitsing: gemelde goederen sub 1° en 2°) (deel uitmakende van het kadastraal nummer 760/C) werden gesplitst volgens bovengemeld plan en in toepassing van artikel 56 § 2 van gemelde wet werden de heer Gemachtigde Ambtenaar van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening te Gent en het college van burgemeester en schepenen der gemeente Herzele op de hoogte gebracht van deze splitsing bij aangetekend schrijven dd. 6 januari 1994. Er is geen enkele opmerkingen binnen de door de wet voorziene termijn van 20 dagen gemaakt door gemelde besturen.

De splitsing heeft aldus notarieel plaatsgevonden, met in achtneming van de toen geldende meldingsverplichting van de notariële splitsing overeenkomstig artikel 56 § 2 Stedenbouwwet van 1962.

Er was op dat ogenblik geen bepaling bestaande binnen de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, welke voorzag dat de bedrijfswoning niet van de hoevegebouwen mocht worden afgesplitst.

Artikel 79 van de Stedenbouwwet van 1962, dat kwam in werking te treden op 17/09/1994, voorzag in de afwijkingsmogelijkheden op de geldende gewestplannen, doch bevatte geen bepaling die de afsplitsing van een woning bij hoevegebouwen tegenging.

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de gewestplannen was evenmin reeds uitgebracht.

De regeling van artikel 145 bis § 2 DORO is ingevoegd geworden met artikel 45 van het decreet van 21 november 2003 in het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, waarbij is vermeld dat deze bepaling enkel van toepassing is op vergunningsdossiers waarvan het ontvangstbewijs werd afgeleverd na de datum van inwerkingtreding van het decreet van 21 november 2003.

De afsplitsing van de woning in 1994 heeft aldus geenszins op wederrechtelijke wijze plaatsgevonden, en bekwam haar volle juridische uitwerking en alle daarmee verbonden gevolgen, ook op stedenbouwkundig vlak.

Meer bepaald is er sprake van een afzonderlijke woning, welke zowel burgerlijk als stedenbouwkundig is komen los te staan van de bedrijfsgebouwen van het aanpalend landbouwbedrijf.

In 1994, na de afsplitsing van de boerderij, werd de betreffende woning op het perceel 760E aldus de uitsluitende eigendom van de heer Maurice DE VOS en mevrouw Elodie VAN DER BRUGGEN, en werd deze verder bewoond door mevrouw VAN DER BRUGGEN, welke op dat ogenblik reeds 69 jaar oud was.

De eigenaars van de woning waren aldus geen landbouwer meer, en de woning bekam zoedoende minstens vanaf 25 maart 1994 een residentiële bestemming.

Verzoekende partij stelt ten onrechte dat de woning steeds tot de boerderij is blijven behoren, en de heer Luc DE VOS als landbouwer in de betreffende woning woonachtig was.

Het gezin DE VOS – VAN DER BRUGGEN kende 4 kinderen, en de verdeling van de boerderij met afsplitsing van de woning in 1994 stuitte op dat ogenblik op hevig verzet van de heer Luc DE VOS, waarbij het tot ruzie kwam met zijn zus en zijn moeder.

De heer Luc DE VOS woonde dan maar in oorspronkelijke hoevewoning, welke evenwel heel bouwvallig was.

Het is in die optiek dat de aanvragen van de heer Luc DE VOS tot het bekomen van een bedrijfswoning dienen te worden gekaderd. Hij woonde in een bouwvallig krot zonder enige treffelijke voorziening, en wou een eigen degelijke woning. Hij heeft dan maar de aanwezige oorspronkelijke hoevewoning opgekalfaterd, en is daarin woonachtig.

Mevrouw Elodie VAN DER BRUGGEN, in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij poneert, woonde niét tesamen met Luc DE VOS, doch wel met de gehandicapte zoon Willy DE VOS, welke ook onder bewindvoering stond.

De Deputatie is er aldus rechtmatig kunnen van uitgaan dat de woning in kwestie sedert 1994 een toegelaten residentiële functie kent, en verwijst dienaangaande op rechtmatige wijze naar de notariële verkoop met splitsing welke zich in 1994 heeft voorgedaan.

Voor zover deze woning als exploitatiewoning zou moeten worden aanzien, hetgeen geenszins vaststaat aangezien dit niet uit de bouwvergunning ervan blijkt, is in 1994 het blijven verder bewonen van een bedrijfswoning welke niet meer met de exploitatie is verbonden, niet vergunningsplichtig.

Artikel 99 § 1, eerste lid, 6° DORO van 18 mei 1999 voorzag enkel als vergunningsplichtige gebruikswijziging in agrarisch gebied het wijzigen van de hoofdfunctie van het gebouw tot elk niet-agrarisch gebruik, in werking getreden op 1 mei 2000.

Het is pas met het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, in werking getreden op 1 mei 2000, dat in artikel 2 § 2 werd voorzien (huidige versie):

§ 2. Een [omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen] is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat [onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt], betreft en de nieuwe

hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

Vòòr 1 mei 2000 was dergelijke stedenbouwkundige vergunning niet vereist, gezien deze hypothese als voorgaand omschreven niet in de regelgeving was voorzien.

Het door verzoekende partij vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, dat van kracht was van 9 september 1984 tot 1 mei 2000, omvat dergelijke concrete verplichting niet, zodat er mocht worden van uitgegaan dat voor het verder bewonen van een bedrijfswoning, welke niet meer met het bedrijf was verbonden, geen stedenbouwkundige vergunning was vereist.

Dit volgt ook uit het Verslag aan de Vlaamse Regering met betrekking tot voormeld besluit van 14 april 2000, dat verwijst naar het bekomen advies van de Raad van State, en dat stelt :

Artikel 2 § 2

Deze bepaling heeft als gevolg dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is om van een exploitatiewoning bij bijvoorbeeld een landbouwbedrijf een residentiële woning te maken, los van de al dan niet stopgezette uitbating van het landbouwbedrijf. Men heeft die stedenbouwkundige vergunning enkel nodig als er een overdracht van een zakelijk recht is (bijvoorbeeld verkoop). Zakelijke rechten zijn: eigendom en mede-eigendom, vruchtgebruik, gebruik en bewoning, gebruik van gemeentegoederen, rechten der aangelanden van waterlopen, erfdienstbaarheden, erfpacht en opstal.

Het is aldus artikel 2 § 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 inzake functiewijzigingen dat tot gevolg heeft dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is om van een exploitatiewoning bij (bijvoorbeeld) een landbouwbedrijf een residentiële woning te maken.

Uit voormelde beschouwing van de Raad van State dienaangaande volgt dat dit niet het geval vòòr de inwerkingtreding van deze bepaling op 1 mei 2000.

Het blijven verder bewonen van een exploitatiewoning bij een (landbouw)bedrijf, welke geen deel van het bedrijf meer uitmaakt, werd aldus vòòr artikel 2 § 2 van het Functiewijzigingsbesluit van 14 april 2000 niet als een vergunningsplichtige functiewijziging aanzien.

De afsplitsing van de woning in 1994 heeft aldus niet op wederrechtelijke wijze plaatsgevonden, en bekwam haar volledige juridische uitwerking en alle daarmee verbonden gevolgen, ook op stedenbouwkundig vlak wat betreft de er in voortgezette woonfunctie.

Met de splitsing is er sprake van een afzonderlijke woning, welke zowel burgerlijk als stedenbouwkundig is komen los te staan van de bedrijfsgebouwen van het aanpalend landbouwbedrijf.

Ingevolge deze splitsing is er sprake van een gedesaffekteerde landbouwerswoning, welke juridische gezien een volwaardig bestaan kent, los van het landbouwbedrijf waarvan deze voor de splitsing deel uitmaakte, en na de doorgevoerde afsplitsing legaal een residentiële functie bekwam.

De door verzoekende partij bestreden beslissing kon wel degelijk naar het arrest nummer 138.883 van 24 december 2004 van de Raad van State verwijzen, dat poneert dat een afsplitsing van een bestaande landbouwerswoning van de agrarische exploitatie mogelijk is (cfr bijlage stuk 5):

Overwegende dat uit het advies van de afdeling Land uitgebracht op 26 april 2004 blijkt dat "de aanvragers (...) uitbaters (zijn) van een volwaardig actief agrarisch tuinbouwbedrijf, dat gespecialiseerd is in de teelt van bloemen"; dat het bestreden besluit overweegt dat de aanvragers momenteel niet beschikken over een eigen bedrijfswoning bij dit tuinbouwbedrijf, dat zij thans inwonen bij de moeder van de aanvrager in een bedrijfswoning, die eertijds werd gebouwd bij het landbouwbedrijf dat zijn ouders uitbaatten, maar dat de aanvrager niets te maken heeft met **deze "gedesaffekteerde traditionele ouderlijke landbouwerszetel", en dat de aanvrager een bedrijfswoning kan oprichten bij zijn nieuw en afgesplitst tuinbouwbedrijf;**

Overwegende dat de verzoekende partijen voormelde feitelijke gegevens niet betwisten; **dat uit het bepaalde in artikel 11, 4.1. op het eerste gezicht niet kan worden afgeleid dat geen vergunning kan worden verleend voor de woning van de exploitanten van een zelfstandig bedrijf dat is afgesplitst van een bedrijf waarvoor reeds een woning van de exploitanten bestaat, ook al is dit bedrijf op dat ogenblik gedesaffecteerd;** dat het argument van de verzoekende partijen dat het gaat om een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf niet lijkt te kunnen worden bijgetreden; dat het middel niet ernstig is;

De feitelijke context is weliswaar verschillend, aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een nieuwe bedrijfswoning, en niet op de oorspronkelijke exploitatiewoning, maar dit arrest bevestigt uitdrukkelijk dat er sprake kan zijn van een legaal afgesplitste woning, welke van het naastliggend landbouwbedrijf gedesaffecteerd is.

Geenszins gaat het in dit arrest om twee zelfstandige landbouwbedrijven, zoals verzoekende partij verkeerdelijk aangeeft ("er was immers sprake van een zelfstandig bedrijf dat eerst afgesplitst was van een ander bedrijf"), maar om de situatie waarbij een nieuw bedrijf aanwezig is naast de exploitatiewoning van het oorspronkelijk aanwezige tuinbouwbedrijf dat evenwel niet meer wordt uitgebaat.

Uit dit arrest volgt zelfs dat het blijven inwonen van de tuinbouwer bij de moeder in een "gedesaffekteerde traditionele ouderlijke landbouwerszetel" niet tot gevolg heeft dat deze woning stedenbouwkundig als onderdeel van de door de zoon gevoerde landbouwexploitatie dient te worden aanzien, zodat reeds een bedrijfswoning aanwezig zou zijn, en deze geen recht op een eigen bedrijfswoning kan claimen.

Zelfs indien Luc DE VOS bij zijn moeder en zijn broer zou zijn blijven inwonen, quod non, dan nog verbindt verzoekende partij hier ten onrechte aan dat daarmede de betreffende woning als automatisch onderdeel uitmakende van de boerderij en als bedrijfswoning moet worden aanzien, in weerwil van het arrest van de Raad van State van 24 december 2004

De Deputatie kon aldus met goed gevolg verwijzen naar het arrest nr. 138.883 van de Raad van State, en terecht stellen dat de Raad van State erkent dat een afsplitsing van een bestaande landbouwerswoning van de agrarische exploitatie mogelijk is.

Ten onrechte verwijzen RUIMTE VLAANDEREN en het PSA-verslag naar de vergunningsaanvragen welke zijn gesteld geworden door landbouwer Luc DE VOS (2005, 2008, 2009, 2010).

Deze aanvragen dateren van na de afsplitsing van 1994 en hadden betrekking op het perceel 0760F, zijnde de boerderij zelf, en zodoende geen uitstaans met de woning aanwezig op het perceel 0760E.

De heer Luc DE VOS wou absoluut zijn eigen woning op de hoeve bekomen, en heeft daartoe verklaringen in zijn bouwaanvragen afgelegd welke louter door deze doelstelling waren ingegeven, zo ook op het ogenblik dat hij de regularisatie van een schuur aanvroeg, welke de facto evenwel op zijn eigen woongelegenheden betrekking had, waaromtrent de Deputatie stelde dat het gebouw naar welstand en indeling makkelijk een woonfunctie kon krijgen.

De Deputatie is door onder meer deze verklaringen van Luc DE VOS misleid geworden, en ten onrechte komen aan te nemen dat de woning op het perceel 0760E de bedrijfswoning betreft.

Tussenkomen partij was bij deze aanvragen geen betrokken partij, en heeft het recht om ten aanzien van de vergunningverlenende overheden de werkelijke juridisch-stedenbouwkundige toestand van de woning in kwestie op het perceel 0760^E naar voor te brengen.

De Deputatie is gerechtigd, en zelfs verplicht om van deze situatie kennis te nemen, en daarmee een beslissing te nemen welke tegen eerdere met betrekking tot andere aanvragen aangenomen premisses ingaat.

Met eerdere beslissingen kan dan ook geen rekening worden gehouden, wanneer blijkt dat deze met bepaalde gegevens of aspecten van het dossier niet stroken.

Minstens werd de residentiële functie van de woning in kwestie reeds impliciet mee vergund met de eerder afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen:

- *in 1998 kwam de weduwe, mevrouw Elodie VAN DER BRUGGEN, een tuinhuis aan te vragen bij de op dat ogenblik reeds gedesaffekteerde vroegere landbouwerswoning :*

*1998 150 Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1998/148
Dossiernr. Gemeente: 41027/2457/B/1998/150
Aanvrager: VAN DER BRUGGEN Elodie
Onderwerp: plaatsen van een tuinhuis
Aard: Nieuwbouw bijgebouw*

- *in 2016 heeft tussenkomende partij Pieter DE COSTER een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor het wijzigen van de ramen en deuropeningen :*

*2016 178 Aanvraag stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure - CODEX 2009 2016/214
Dossiernr. Gemeente: 41027/2457/B/2016/178
Aanvrager: DE COSTER Pieter
Onderwerp: veranderen raam / deuropening
Aard: Andere
Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager 24-08-2016
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 14-09-2016
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag 21-09-2016
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag Vergunning*

Aangezien de beide begunstigden van de beide vergunningen op het ogenblik van de aanvraag en aflevering ervan niet de hoedanigheid van landbouwer of van uitbater van een agrarische of para-agrarische exploitatie bekleedden, slaan deze vergunningen noodzakelijkerwijze op de residentiële functie van de woning in kwestie, en hebben deze geen betrekking op een bedrijfswoning.

Deze beide vergunningen hebben inmiddels een definitief karakter, kunnen niet meer worden ingetrokken en deden aldus in hoofde van de titularis subjectieve rechten ontstaan ("droits acquis").

Tussenkomen de partij mag er aldus minstens van uitgaan dat de residentiële functie van de betreffende woning reeds eerder, zij het impliciet, werd vergund ingevolge de in 1998 en 2016 afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, welke reeds op een woning bestemd voor louter residentiële bewoning betrekking hadden.

Ingevolge de rechtmatige afsplitsing en de desaffectatie van de woning sedert 1994 kan tussenkomen de partij Pieter DE COSTER wel degelijk een functiewijziging naar residentiële bewoning bekomen, hoewel dit naar de voorhanden zijnde feitelijke en juridische constellatie niet vereist was, en de tussenkomen de partij de aanvraag enkel maar heeft gesteld omdat de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente HERZELE dit adviseerde.

Artikel 145bis § 2 DORO, dat aanvankelijk in de omvorming van een landbouw- naar een woonfunctie voorzag, werd niet meer opgenomen in de VCRO, doch middels besluit van 29 mei 2009 gevoegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Nadat de ouders in 1994 als gepensioneerd landbouwers de woning in kwestie bleven bewonen, kwam hun zoon Luc DE VOS de landbouwexploitatie verder te zetten.

In 2016 kwamen hun erfgenamen de afgesplitste en gedesaffecteerde woning te verkopen.

In voorliggend geval kan een stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd zoals voorzien door artikel 2 § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, en artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan daarbij aan de gevraagde vergunning ten grondslag liggen:

- het nieuw gebruik van de vroegere landbouwerswoning betreft residentiële bewoning ervan;*
- er gebeurt geen afsplitsing van de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf, want deze afsplitsing heeft reeds legaal plaatsgevonden in 1994 op een ogenblik dat geen enkele wet of reglement de afsplitsing van de landbouwerswoning van de bedrijfsgebouwen verbood.*

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij, is wel degelijk een rechtsgrond voorhanden om het residentieel gebruik van de rechtmatig afgesplitste en gedesaffecteerde woning te vergunnen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

De verwerende partij citeert louter wat onder "De Juridische aspecten" in de vergunning werd geschreven om vervolgens zonder meer te stellen dat daaruit blijkt dat er afdoende

werd gemotiveerd waarom de functiewijziging kon worden vergund, nu de deputatie aantoonde dat nergens uit blijkt dat de woning ooit als bedrijfswoning bij de hoeve is vergund geweest.

Bijgevolg zou niet zijn aangetoond dat deze motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwerende partij beperkt haar verweer derhalve door te verwijzen naar de bestreden beslissing. Zij weerlegt de kritiek op deze passage, zoals voldoende uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, niet.

De tussenkomende partij meent dat er in casu weldegelijk een juridische basis voorligt om de woning van de bedrijfsgebouwen af te splitsen en te residentialiseren in agrarisch gebied.

*- De tussenkomen*de partij werpt op dat de veronderstelling van de verzoekende partij dat de in 1966 vergunde woning een bedrijfswoning is, niet zomaar kan worden aangenomen.

*Volgens de tussenkomen*de partij was er bij het bekomen van de vergunning voor het bouwen van een nieuwe woning bij het landbouwbedrijf in 1966 reeds een hoeve woning voorhanden in één van de vleugels rond de binnenkoer. Uit geen van de beschikbare documenten bij die oorspronkelijke bouwvergunning van 1966 zou blijken dat de betreffende woongelegenheden ten titel van bedrijfswoning bij de hoeve én in de plaats van de op dat ogenblik hoegenaamd aanwezige hoeve woning werd aangevraagd en vergund.

*Bovendien stelt de tussenkomen*de partij dat de kwestieuze woning werd vergund vóór de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan (koninklijk besluit van 30 mei 1978) dat aan het perceel een agrarische bestemming verleende.

*- De tussenkomen*de partij houdt vervolgens verkeerdelijk voor dat de notariële splitsing van het perceel 760E in 1994 geenszins op wederrechtelijke wijze heeft plaatsgevonden nu er op dat moment nog geen sprake zou zijn geweest van een bepaling binnen de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw die voorzag dat een bedrijfswoning niet van de hoeve gebouwen mocht worden afgesplitst.

*Volgens de tussenkomen*de partij stelt de verzoekende partij ook ten onrechte dat de heer Luc De Vos als landbouwer in de betreffende woning, samen met zijn moeder, woonde. Omwille van een familieruzie omtrent de splitsing van het perceel, zou de heer Luc De Vos steeds in de bouwvallige hoeve woning hebben gewoond, reden waarom ook meerdere aanvragen voor het bekomen van een bedrijfswoning werden ingediend.

*Voor zover de betrokken woning als een exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf moet worden aangezien, stelt de tussenkomen*de partij, onder verwijzing naar een citaat uit het verslag van de Vlaamse Regering met betrekking tot het besluit van de Vlaamse Regering inzake functiewijzigingen van 14 april 2000, dat het blijven verder bewonen van deze woning, zonder dat deze nog aan het bedrijf was verbonden, op het ogenblik van de afsplitsing niet vergunningsplichtig was. Vóór 1 mei 2000 zou deze vergunningsplichtige functiewijziging niet in de regelgeving zijn opgenomen.

De afzonderlijke woning zou ingevolge de splitsing in 1994 een gedesaffekteerde landbouwerswoning uitmaken die zowel burgerlijk als stedenbouwkundig los is komen te staan van de bedrijfsgebouwen van het aanpalend landbouwbedrijf en legaal een residentiële functie hebben bekomen.

- Verder geeft de tussenkomende partij aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing met goed gevolg kon verwijzen naar het arrest van de Raad van State van 24 december 2004 (nr. 183.883). In dit arrest zou uitdrukkelijk worden bevestigd dat er sprake kan zijn van een legaal afgesplitste woning, welke van het naastliggende landbouwbedrijf gedesaffectedeerd is.

- Ten onrechte zou de verzoekende partij en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna: PSA) verwijzen naar de vergunningsaanvragen van de heer Luc De Vos nu deze allen dateren van na de splitsing in 1994 en betrekking hadden op het perceel 0760F (de boerderij) en niet op het perceel 0760E (de woning).

De verwerende partij zou volgens de tussenkomende partij zijn misleid door de verklaringen die de heer Luc De Vos bij deze aanvragen zou hebben afgelegd en dewelke dus allen op zijn hoevewoning betrekking zouden hebben gehad. De verwerende partij zou bijgevolg verplicht zijn kennis te nemen van de werkelijke juridisch-stedenbouwkundige toestand van de woning op het perceel 0760E en een beslissing kunnen nemen die tegen eerdere met betrekking tot andere aanvragen genomen premisses ingaat.

- Minstens werd de residentiële functie van de woning in kwestie volgens de tussenkomende partij reeds impliciet mee vergund ingevolge de in 1998 (tuinhuis) en 2016 (wijzigen raam- en deuropeningen) afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Aangezien de begunstigten van beide vergunningen op het ogenblik van de aanvraag en aflevering ervan niet de hoedanigheid van landbouwer hadden, zouden deze vergunningen noodzakelijkerwijze slaan op de residentiële functie van de woning. Bovendien hebben ze reeds een definitief karakter en deden ze in hoofde van de titularis subjectieve rechten ontstaan.

- Concluderend werpt de tussenkomende partij op dat er ingevolge de rechtmatige afsplitsing en de desaffectedatie van de woning in 1994 wel een rechtsgrond voorhanden is om de functiewijziging naar residentiële bewoning te vergunnen: artikel 2 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen voorziet in de aflevering van de vergunning; artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan hierbij aan de grondslag liggen, althans de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij is niet ernstig waar zij stelt dat de kwestieuze woning geen bedrijfswoning zou zijn geweest in 1966 nu er reeds een hoevewoning voorhanden was.

In het inleidend verzoekschrift werd reeds opgemerkt dat uit het dossier en de stedenbouwkundige historiek blijkt dat de kwestieuze woning in 1966 werd bewoond door de toenmalige uitbater van het landbouwbedrijf en zijn gezin.

In plaats van de vermeende hoevewoning in de bedrijfsgebouwen (waaromtrent bovendien reeds werd aangegeven dat uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 16 februari 2017 blijkt dat deze bestonden uit een krotwoning, koestal, schuur en aftrek) was het dus de kwestieuze woning die vanaf haar oprichting effectief dienst deed als “bedrijfswoning”. Overeenkomstig de door tussenkomende partij gevoegde rechtsleer bij haar replieknota bij de deputatie moet dit worden begrepen in zijn spraakgebruikelijke betekenis.

Het volstaat hiervoor te verwijzen naar de uiteenzetting in het verzoekschrift.

Met de argumentatie dat noch uit het overzicht van de vergunningstoestand, noch uit het bindend advies van de gemachtigd ambtenaar van 5 mei 1966 naar voor komt dat het stedenbouwkundig om een bedrijfswoning ging, toont de tussenkomende partij in geen geval aan dat de betrokken woning van bij het begin als residentiële woning werd vergund.

Evenmin slaagt de tussenkomende partij er in aan te tonen dat de hoevewoning van 1966 tot 2016 tot bedrijfswoning gediend heeft. De enkele aanwezigheid van een verkrotte woning in één van de vleugels rond de binnenkoer maakt nog niet dat deze toentertijd als bedrijfswoning van het landbouwbedrijf werd gebruikt, a fortiori nu uit het dossier duidelijk naar voorkomt dat de in 1966 vergunde woning quasi ononderbroken werd bewoond door de exploitant van het bedrijf en van waaruit het bedrijf werd gerund.

In zoverre de tussenkomende partij zich meent te kunnen beroepen op het feit dat de woning werd vergund in 1966 en dus vóór de inwerkingtreding van het gewestplan dat aan het perceel een agrarische bestemming gaf, is dit niet relevant.

De woning werd destijds vergund nabij het bestaande landbouwbedrijf – en dus geenszins afzonderlijk ervan - strekkende tot huisvesting van de landbouwer en diens gezin.

De facto kende het perceel aldus een agrarische bestemming, hetgeen ook werd bevestigd bij de inwerkingtreding van het gewestplan.

Bovendien kan bezwaarlijk worden aangenomen dat de inplanting van de nieuwe woning toen “overal mogelijk” was, mits overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg. Zoals dit ook bij de ‘beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project’ in de bestreden beslissing wordt aangegeven, kent het landbouwbedrijf een vrij geïsoleerde ligging binnen een uitgestrekt agrarisch gebied. Zelfs al was de opdeling tussen woon- en agrarische gebieden nog niet voorhanden, is het weinig geloofwaardig dat men zomaar een nieuwe woning – tenzij deze dienend is voor het landbouwbedrijf als bedrijfswoning – in een weids landbouwgebied vergunnen.

Verkeerdelijk stelt de tussenkomende partij dat de notariële splitsing in 1994 niet wederrechtelijk was nu de splitsing tussen de bedrijfswoning en de hoeve zou zijn gebeurd in een tijd dat dit nog niet werd verboden in de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

De gevraagde functiewijziging wordt echter op vandaag gevraagd.

Bijgevolg dient bij de beoordeling te worden vastgesteld dat niet is voldaan aan de voorwaarden die gelden om een functiewijziging te krijgen, nl. dat het landbouwbedrijf niet mag worden/zijn afgesplitst van de bedrijfswoning. Als aan die voorwaarde niet voldaan is, kan die functiewijziging niet vergund worden.

Het gaat aldus niet om de splitsing die destijds al dan niet wederrechtelijk zou zijn gebeurd. Het niet splitsen of niet afgesplitst zijn vormt één van de voorwaarden om op vandaag te kunnen residentialiseren (artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen).

Hieraan is in casu niet voldaan.

Bovendien gaat de tussenkomende partij er eveneens aan voorbij dat de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' in 1994 wel reeds van toepassing was en het creëren van een residentiële woning in deze zone niet mogelijk was. Het volstaat hiervoor te verwijzen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

In zoverre de tussenkomende partij stelt dat de woning minstens van 25 maart 1994 van functie veranderde en van dan af een residentiële bestemming kreeg, was hiervoor een vergunning noodzakelijk en is de notariële splitsing dus wederrechtelijk.

De bewering dat de heer Luc De Vos, sinds 1994 uitbater van het landbouwbedrijf, omwille van een ruzie niet in de betrokken woning doch steeds in de oorspronkelijke hoeve woning heeft gewoond, wordt nergens door de tussenkomende partij bewezen.

In het inleidend verzoekschrift wordt daarentegen bij uiteengezette historiek meermaals aangetoond dat uit de stukken in het dossier kan worden afgeleid dat de heer Luc De Vos – met adres Gentweg 68 – in de kwestieuze woning woonde. Er kan hiervoor verwezen worden naar het verzoekschrift.

Ook de redenering van de tussenkomende partij dat pas vanaf de inwerkingtreding op 1 mei 2000 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen een vergunningsplicht zou ontstaan zijn voor het residentialiseren na stopzetting van de landbouwactiviteiten, is niet correct.

Deze vergunningsplicht bestond reeds sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, óók voor landbouwers die op pensioen gingen en hun activiteiten stopzetten maar toch in de woning bleven wonen.

Met artikel 2 § 2 van het besluit van 14 april 2000 werd enkel in de regelgeving bevestigd wat reeds in de praktijk gangbaar was (nl. dat het louter blijven wonen door landbouwers toch geen vergunning behoeft) en werd uitdrukkelijk bepaald dat een stedenbouwkundige vergunning enkel nodig was bij het overdragen van een zakelijk recht.

Het is bijgevolg niet zo dat die vergunningsplicht toen pas werd ingevoerd. De bestaande plicht werd afgezwakt, om gepensioneerde landbouwers niet lastig te vallen met een bijkomende administratieve plicht bij het stopzetten van hun activiteiten (tenzij dan ingeval de woning werd verkocht).

Toegepast op de voorliggende discussie betekent dit dat bij de stopgezette uitbating door de ouders – en in de hypothese dat de activiteiten niet werden verdergezet door de heer Luc De Vos die daar eveneens woonde – strikt genomen reeds een stedenbouwkundige vergunning vereist was voor die functiewijziging die op dat moment plaatsvond.

Bovendien was er – sinds de inwerkingtreding van artikel 2, §2 van het besluit vergunningsplichtige functiewijzigingen op 1 mei 2000 – hoe dan ook een vergunning vereist bij het overdragen van een zakelijk recht, in casu in 2016.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar het verslag van de Vlaamse Regering is dan ook niet dienstig.

In geen geval heeft de notariële splitsing in 1994 een rechtmatige functiewijziging van de bedrijfswoning teweeg gebracht.

Ook wat de door de verwerende partij gemaakte verwijzing naar het arrest van de Raad van State van 24 december 2004 (nr. 183.883) betreft, maakt de tussenkomende partij een verkeerde interpretatie van dit arrest.

Waar de tussenkomende partij evenwel erkend dat er in die voorliggende casus sprake was van een vergunningsaanvraag voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning – en dus niet van een aanvraag tot functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning –, gaat zij er volledig aan voorbij dat de bouw van die nieuwe bedrijfswoning werd voorzien bij een zelfstandig landbouwbedrijf, los van het bestaande gedesaffekteerde landbouwbedrijf waaraan reeds een exploitatiewoning gekoppeld was.

Er was in die casus met andere woorden wel een onderscheid te maken tussen enerzijds het gedesaffekteerde landbouwbedrijf van de ouders met de bestaande exploitatiewoning en anderzijds het zelfstandig landbouwbedrijf van de aanvrager waarbij een nieuwe bedrijfswoning werd aangevraagd.

Terecht oordeelde de Raad van State in dat dossier dat het daarbij aldus niet ging om een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Zij stelt daarbij in niet mis te verstane bewoordingen dat:

“... de aanvrager niets te maken heeft met deze “gedesaffekteerde traditionele ouderlijke landbouwerszetel”, en dat de aanvrager een bedrijfswoning kan oprichten bij zijn nieuw en afgesplitst tuinbouwbedrijf”

De verzoekende partij ziet dan ook niet in waaruit de tussenkomende partij meent af te leiden dat het daarbij niet om twee zelfstandige landbouwbedrijven ging.

In casu ligt de situatie geheel anders voor: hier gaat het om de functiewijziging van een bedrijfswoning bij één en dezelfde landbouwerszetel.

Bijgevolg is ook de stelling van de tussenkomende partij dat het blijven inwonen van de aanvrager bij de moeder niet tot gevolg heeft dat de ouderlijke bedrijfswoning stedenbouwkundig bij de landbouwerszetel van de aanvrager hoort, niet relevant.

In de hier voorliggende casus woont de landbouwer van één en dezelfde boerderij als deze destijds van de moeder, immers in dezelfde bedrijfswoning bij die boerderij.

De stelling in het inleidend verzoekschrift dat er in voormeld arrest van de Raad van State sprake was van een zelfstandig bedrijf dat eerst afgesplitst was van een ander bedrijf is dus allesbehalve verkeerd. De verwijzing naar dit arrest in de bestreden beslissing doet dan ook niets ter zake.

Waar de tussenkomende partij nog met goed gevolg probeert te stellen dat de verzoekende partij en de PSA niet konden verwijzen naar de eerdere vergunningsaanvragen door de heer Luc De Vos gelet op het feit dat deze dateren van na de afsplitsing en dus louter betrekking hadden op de boerderij op het perceel 0760E, kan nogmaals worden gewezen op het feit dat deze afsplitsing wederrechtelijk is.

Het volstaat te verwijzen naar hetgeen supra en in het inleidend verzoekschrift werd uiteengezet.

Dat de vergunningsaanvragen van de heer Luc De Vos van 2005 en 2009 respectievelijk door de deputatie in 2008 en 2009 werden geweigerd nét omwille van het feit dat er zich reeds een bedrijfswoning op het terrein bevond, heeft in geen geval betrekking op de hoevewoning, zoals de tussenkomende partij laat uitschijnen. Minstens laat het andermaal volstrekt na dit enigszins aannemelijk te maken.

Ook de opgezette theorie van de tussenkomende partij als zou de verwerende partij zijn misleid door de verklaringen die de heer Luc De Vos in het licht van deze aanvragen had afgelegd nu deze allen betrekking hadden op de hoevewoning, is weinig geloofwaardig.

De verzoekende partij ziet niet hoe de verklaring van de heer Luc De Vos anders te interpreteren valt waar deze uitdrukkelijk stelde dat:

“(…)

De huidige situatie omvat reeds een afzonderlijke woning en hieraan wordt niets gewijzigd – zie inplantingsplan bestaande en nieuwe toestand ½”

Uit het inplantingsplan blijkt ook overduidelijk dat er slechts één woning wordt afgebeeld als zijn de reeds bestaande ‘afzonderlijke woning’: de in casu betrokken woning, voorwerp van de bestreden beslissing.

Bezwaarlijk kan de tussenkomende partij dan ook volhouden dat de verwerende partij zou zijn misleid en tot op heden altijd de niet werkelijke juridisch – stedenbouwkundige toestand heeft voorgehouden.

Het is dan ook minstens verwonderlijk te noemen dat de verwerende partij, vertrekkende vanuit dezelfde feitelijkheden, middels de bestreden beslissing niet alleen haar eigen standpunt doch ook dat van de PSA en het Departement Landbouw en Visserij (die conform de theorie van de tussenkomende partij dan ook allen waren misleid, quod non) tegenspreekt.

Dat de residentiële functie van de betrokken woning minstens, zij het impliciet, werd vergund ingevolge de in 1998 (tuinhuis) en 2016 (wijzigen raam- en deuropeningen) afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, is evenmin correct.

De verzoekende partij verwijst hieromtrent naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift waarin wordt verwezen naar het feit dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in de aanvraagprocedure uitdrukkelijk had opgemerkt dat de woning geen residentieel karakter kende.

Het feit dat deze vergunningen een definitief karakter hebben, doet dus niets ter zake.

Het is bovendien niet de taak van de vergunningverlenende overheid noch van de Raad voor Vergunningsbetwistingen om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten (RvVb 14 januari 2014, A/2014/0018).

Aldus dient te worden geconcludeerd dat in de bestreden beslissing op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze wordt besloten om de functiewijziging van bedrijfs- naar residentiële woning te vergunning.

Er ligt in casu geen juridische grondslag voor om de woning af te splitsen van de bedrijfsgebouwen en te residentialiseren in agrarisch gebied.

…”

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde wijzigingen, artikelen die in het verzoekschrift enkel worden geciteerd. In zoverre een schending van deze bepalingen wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij haar beslissing ten onrechte steunt op het gegeven dat de woning die in 1996 vergund werd, een residentiële functie heeft en bekritiseert de stellingnames waaruit de verwerende partij dit afleidt, met name:

- (1) uit de vergunning van 1996 blijkt niet dat de woning als bedrijfswoning bij de hoeve is vergund;
- (2) in 1994 zou er een notariële splitsing zijn doorgevoerd;
- (3) het arrest van de Raad van State nr. 138.883 zou de mogelijkheid tot omvorming erkennen;
- (4) in de vergunningen van 1998 en 2016 zou impliciet zijn gesteld dat het een woning betreft met een residentiële functie.

3.

Het aangevraagde heeft betrekking op de woning waarvoor, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, op 2 juni 1966 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de heer Maurits De Vos.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is in agrarisch gebied en dat een wijziging van de functie naar residentiële woning vergunningsplichtig is.

De betrokken aanvraag beoogt een functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning en gaat derhalve uit van de veronderstelling dat de woning die in 1966 werd opgericht op het ogenblik van de aanvraag nog steeds beschouwd moet worden als een bedrijfswoning.

4.

Bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot functiewijziging is de vraag naar de functie van het betrokken goed op het ogenblik van de aanvraag uiteraard essentieel indien het aangevraagde een woning betreft die is gelegen in agrarisch gebied.

In het geval de functie op het ogenblik van de aanvraag dient beschouwd te worden als een bedrijfswoning, dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of de aanvraag voldoet aan de vereisten van artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.4.23 VCRO heeft, zoals het opschrift van de afdeling waartoe het behoort, aangeeft, betrekking op “zonevreemde functiewijzigingen” van een gebouw of een gebouwencomplex. De bepaling maakt deel uit van “Afdeling 3. Zonevreemde functiewijzigingen” van Hoofdstuk IV. “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” onder Titel IV. “Vergunningenbeleid”. Het bepaalt:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige

functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden: 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.”

Voor zover is voldaan aan beide (1° en 2°) voorwaarden, mag de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Of voldaan is aan de tweede voorwaarde (2°) dient de vergunningverlenende overheid te beoordelen op grond van de door de Vlaamse regering vastgestelde lijst van functiewijzigingen, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

In het tegengesteld geval, met name in het geval de betrokken woning reeds op het ogenblik van de aanvraag een residentiële functie heeft, kan de vergunningverlenende overheid enkel vaststellen dat ze niet bevoegd is om een vergunning tot functiewijziging te verlenen en dient ze de aanvraag te weigeren.

5.

De motieven in de bestreden beslissing over de vraag die in het vorig randnummer is besproken, zijn uiterst onduidelijk. Enerzijds wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en naar het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen en wordt voor de betrokken aanvraag een vergunning verleend. Anderzijds worden stellingen ingenomen dat het aangevraagde op het ogenblik van de aanvraag reeds dient beschouwd te worden als een residentiële woning.

In het enig middel betwist de verzoekende partij enkel deze laatste stellingnames, zodat de Raad het onderzoek van de wettigheid van de bestreden beslissing beperkt tot de beoordeling of de verwerende partij op deugdelijke wijze tot deze stellingnames kon komen.

6.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de

wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

Indien een vergunningverlenende overheid tot een andersluidende conclusie komt dan haar eerdere beslissingen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt zij een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

7.

De betwisting die de verzoekende partij voert, betreft, zoals blijkt uit het bovenstaande, het standpunt van de verwerende partij dat de betrokken woning hetzij van in den beginne een residentiële woning is geweest, hetzij dat is sinds de notariële splitsing in 1994, met verwijzing naar een arrest van de Raad van State, en dat de residentiële functie impliciet verweven is in vergunningsbeslissingen van 1998 en 2016.

Vooreerst is het standpunt onder de “juridische aspecten” in de bestreden beslissing dat nergens uit blijkt dat de betreffende woning als bedrijfswoning in 1966 als bedrijfswoning is vergund, onverzoenbaar met de eigen beschrijving door de verwerende partij in de bestreden beslissing – aangehaald in de feiten uiteenzetting – dat in de tweede helft van de jaren ’60 een nieuwe bedrijfswoning werd opgericht op het perceel 0760E. Evenmin is dit standpunt verzoenbaar met de eerdere weigeringsbeslissingen van de verwerende partij van 28 februari 2008 en 15 juli 2010 – eveneens aangehaald in de feiten uiteenzetting – waarin de betrokken woning op grond van concrete argumentatie als een bedrijfswoning wordt beschouwd. Deze weigeringsbeslissingen dateren overigens van na de notariële splitsing in 1994. Zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting heeft de heer Maurits De Vos in 1994 de bedrijfsgebouwen verkocht aan zijn zoon de heer Luc De Vos, doch niet de bedrijfswoning. Dit heeft de verwerende partij in vorige weigeringsbeslissingen niet belet om vast te stellen dat de betrokken woning nog steeds functioneerde als bedrijfswoning. Met andere woorden heeft de notariële splitsing in 1994 niet tot gevolg gehad dat de eenheid tussen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning verloren ging. Het is allerminst duidelijk op grond van welke gegevens de verwerende partij nu tot een ander standpunt komt, terwijl de aandacht van de verwerende partij expliciet op de vorige weigeringsbeslissingen werd gevestigd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In elk geval kan niet nuttig verwezen worden naar het arrest van de Raad van State nr. 138.883 van 24 december 2004, dat, zoals de verzoekende partij terecht stelt, geen betrekking heeft op een feitelijke *casus* zoals de onderliggende zaak. Het arrest heeft essentieel betrekking op de plaats van de bedrijfswoning ten aanzien van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Er rest dan enkel nog de vraag of de verwerende partij op goede gronden verwijst naar de vergunningsbeslissingen van 1998 en 2016. Anders dan wat de verwerende en de tussenkomende partij aanvoeren is dat motief, in het licht van de concrete gegevens van het dossier, niet afdoende om de bestreden beslissing te verantwoorden. Zoals de verzoekende partij opmerkt heeft de vergunning van 1998 louter betrekking op de bouw van een tuinhuis en gaat de vergunningsbeslissing van 2016 louter over het “veranderen van een raam/ deuropening”. Die beslissingen kunnen het besluit dat er sprake zou zijn van een residentiële functie dan ook niet

verantwoorden, minstens blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom de verwerende partij tot dat oordeel komt.

8.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de bepalingen en beginselen zoals besproken in randnummer 6. Het enig middel is in die mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pieter Decoster is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een functiewijziging van een bedrijfswoning naar residentiële woning op de percelen gelegen te 9550 Steenhuize-Wijnhuize (Herzele), Gentweg 68, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 760e en 760f.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ