

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0716 van 1 maart 2016
in de zaak 1011/0541/A/5/0485

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 februari 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 11 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning bij een agrarisch bedrijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VANBRABANT die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Pieter THOMAES die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 22 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 april 2011 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 14 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning bij een agrarisch bedrijf”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is 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-ervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2010 tot en met 4 maart 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen brengt op 15 februari 2010 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Na onderzoek verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een strikt ongunstig advies voor de oprichting van een in wezen derde bedrijfswoning op een bestaand glastuinbouwbedrijf - met een glasopstand van ca. 8000m² - en gespecialiseerd in de teelt van paprika.

- In 1986 heeft de aanvrager het ouderlijke bedrijf, gesitueerd aan de [REDACTED], samen met de vader van de aanvrager uitgebaat en in een latere fase overgenomen.*
- In 1989 heeft de aanvrager een zogenaamde 'noodwoning' opgericht in de tuin van het ouderlijke bedrijf en dit voor zover ons bekend zonder enige vergunning.*
- Normaliter wordt een tijdelijke woongelegenheid gedoogd in de bedrijfsloods van een tuinbouwbedrijf.*
- In onderhavig geval werd evenwel een grote houten woning opgericht die geenszins de kenmerken heeft van een voorlopige noodwoning maar alle eigenschappen vertoont van een ruime permanente woning weliswaar in houtstructuur. De grondoppervlakte van de 'noodwoning' is volgens het omgevingsplan zelfs groter dan de woning - [REDACTED]*
- Momenteel - 20 jaar later - is de vader van de aanvrager gepensioneerd (79j.) en is de aanvrager de enige bedrijfsleider van een eerder gedateerd tuinbouwbedrijf - de glasopstand is van 1985/1986 en heeft nog steeds een oppervlakte van 8000m².*
- In de hedendaagse bedrijfsvoering is een glastuinbouwbedrijf van 8000m² amper als volwaardig te beschouwen.*
- Indien de aanvraag voor een bijkomende eengezinswoning - met hoge residentiële bouwwaarde - zou toegestaan worden, zouden er in wezen drie bedrijfswoningen aanwezig zijn op een glas-tuinbouwbedrijf met een beperkte glasopstand van 8000m² hetgeen hedendaags ternauwernood als volwaardig kan beschouwd worden.*
- Volgens de huidige situatie en de vigerende regelgeving kan de aanvrager slechts de bestaande woning - [REDACTED] - uitbreiden tot 1250m³ in het kader van een generatiewissel.*
- Samengevat wordt vanuit landbouwkundig standpunt ongunstig advies verstrekt voor de oprichting van een 'derde' bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf en dient de tweede onvergunde vrijstaande bedrijfswoning te verdwijnen.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] brengt op 22 juni 2010 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

Overwegende dat het departement landbouw en visserij in 1988 gunstig advies gegeven had voor 2 bedrijfswoningen bij het landbouwbedrijf; dat deze 2de woning ook werd gebouwd, echter op een andere plaats en in een andere uitvoering dan vergund, maar het hier wel degelijk ging om een 2de bedrijfswoning bij een voldoende omvangrijk tuinbouwbedrijf met 2 bedrijfsleiders. Overwegende dat de bestaande 'nood'woning is opgericht zonder vergunning en dat er in deze aanvraag geen functiewijziging wordt aangevraagd voor de noodwoning.

Overwegende dat er bij vergunning 3 bedrijfswoningen aanwezig zouden zijn bij 1 bedrijf waar er in 1988 beslist was dat dit bedrijf slechts 2 bedrijfswoningen kan krijgen.

Overwegende dat 3 bedrijfswoningen effectief niet kunnen, dat het wenselijk is deze noodwoning, nadat de nieuwe woning gebouwd is, af te breken.

Gelet op de historiek van het perceel en overwegende dat het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel worden geschonden wanneer betrokkene nu maar 1 woning voor 2 gezinnen vergund krijgt.

Gunstig op voorwaarde dat de illegale noodwoning wordt afgebroken.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 juli 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 11 augustus 2010 op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Huidige aanvraag betreft het bouwen van een woning bij een agrarisch bedrijf.

Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheid echter enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft, kan een woning enkel worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

De nieuwe woning wordt ingeplant op ruim 50 m van de bedrijfsgebouwen en in functie van de [REDACTED], terwijl de bedrijfsgebouwen en de oorspronkelijke bedrijfswoning ontsloten worden vanuit de [REDACTED]. De voorziene inplanting in functie van de [REDACTED] maakt dat de nieuwe woning weinig rechtstreekse binding heeft met de achterliggende bedrijfsgebouwen en makkelijk afsplitsbaar is. Er moet dan ook geoordeeld worden dat de

nieuwe woning niet of onvoldoende geïntegreerd is bij het bedrijf en er geen integrerend deel van uitmaakt.

De woning van de exploitanten van een landbouwbedrijf is toegelaten in agrarisch gebied voorzover deze deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van het bedrijf vormt een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. De vergunningsverlenende overheid moet immers nagaan of de agrarische bestemming die aan de constructies wordt gegeven ook effectief aanwezig is en of het gevraagde geen voorwendsel is om een zonevreemde constructie vergund te krijgen.

Voor de beoordeling van de leefbaarheid gelden de normen van de afdeling Land als richtinggevend. Uit het ongunstig advies van de afdeling land blijkt dat het bedrijf op dit moment, en naar hedendaagse bedrijfsvoering, amper als volwaardig kan beschouwd worden. Er kan dan ook slechts maximaal één woning bij dit bedrijf aanvaard worden. Bij het bedrijf hoort reeds een woning, namelijk de woning [REDACTED]. Deze wordt op dit moment bewoond door de gepensioneerde vader van de aanvrager. Het bedrijf is, naar huidige normen, onvoldoende groot om de oprichting van een tweede bedrijfswoning te verantwoorden.

Huidige aanvrager baatte in 1986 het bedrijf uit samen met zijn vader. In 1988 werd de bouwvergunning verleend voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij het vader-zoon bedrijf. De vergunde bouwplannen werden niet uitgevoerd. In 1989 heeft de aanvrager dan een zogenaamde 'noodwoning' gebouwd, op een andere plaats dan vergund en in een volledig andere uitvoering. Aangezien de vergunde plannen niet werden uitgevoerd, is de verleende bouwvergunning na verloop van 1 jaar vervallen, terwijl de gerealiseerde woning in overtreding werd opgericht, want zonder bouwvergunning. Door het niet tijdig uitvoeren van de verkregen bouwvergunning heeft de aanvrager verzaakt aan de verkregen rechten.

Hoewel in 1988, vóór de volledige overname van het bedrijf door de huidige aanvrager, werd geoordeeld dat een tweede bedrijfswoning volgens de toen geldende regelgeving en normen aanvaardbaar was, wil dit niet zeggen dat de oprichting van een tweede bedrijfswoning op dit moment, en rekening houdend met de nu geldende normen, nog te verantwoorden is. Daarbij is de overheid, wanneer zij uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, niet gebonden door de reglementering die van toepassing was in het verleden of op het moment van een eerdere aanvraag. Zij is integendeel ertoe gehouden, als orgaan van actief bestuur, de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik van de uitspraak.

Bijkomend moet steeds worden nagegaan of de beoogde handelingen te rijmen zijn met de goede plaatselijke ordening. Rekening houdend met voormelde kan het volgende worden gesteld. In agrarisch gebied moet de schaarse open ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard blijven en in essentie bewaard blijven tot realisatie van de basisbestemming. Het zonder meer toestaan van een woning die niet kan aanzien worden als een bedrijfswoning en die daardoor als zonevreemde constructie moet worden beschouwd, zal enkel leiden tot een verdere versnippering van het open landschap en zal misbruiken in de hand werken. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Bij het betreffende bedrijf kan enkel de bestaande en vergunde bedrijfswoning () uitgebreid worden tot 1250m3 omwille van de generatiewissel. Voor de aanwezige noodwoning is ons geen vergunning bekend, gezien het bedrijf niet dubbelvolwaardig is kan deze ook niet geregulariseerd worden en hiervoor dient een pv opgemaakt te worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11/08/2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen:

De nieuwe woning is onvoldoende geïntegreerd bij het bedrijf of maakt er geen integrerend deel van uit, 'en het bedrijf is, naar huidige normen, onvoldoende groot om de oprichting van een tweede bedrijfswoning te verantwoorden.

..."

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

"...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Toelichting:

Strijdig met gewestplanbestemming.

- *De gevraagde woning sluit ruimtelijk totaal niet aan bij het bedrijfscomplex. De toegang tot het bedrijf is volledig gericht op de terwyl de nieuwe woning op de uitgeeft en niet verbonden is met de bedrijfsgebouwen. Behalve de ligging op hetzelfde terrein is er dus geen ruimtelijke binding tussen de woning en het bedrijfsgebouw.*
- *Bovendien sluit de nieuwe woning aan op het woonlint in het aangrenzende woongebied met landelijk karakter. Door de geïsoleerde ligging en aansluiting bij dit woonlint kan het perceel gemakkelijk als residentieel perceel worden afgesplitst. De inplanting geeft deze mogelijkheid reeds aan door de aanwezige groenschermen en de afgescheiden oprit.*

- *Er is reeds een bedrijfswoning langs de [REDACTED] aanwezig die ruimtelijk wel aansluit bij het bedrijf en de bedrijfsgebouwen.*
- *Ook de leefbaarheid van het bedrijf wordt betwist. Er is een ongunstig advies van de afdeling Land. Bij de inschatting van de bedrijfsvoering wordt voortgegaan op het advies van de afdeling Land. Het bedrijf wordt amper als volwaardig beschouwd doordat het in de loop van 20 jaar niet groter is geworden en hierdoor niet voldoet aan het profiel van een leefbaar hedendaags bedrijf. Gezien het bedrijf amper volwaardig is voor 1 inkomen, kan de bouw van een bijkomende bedrijfswoning niet gerechtvaardigd worden.*
- *De woning die de aanvrager zonder vergunning voor zichzelf heeft gebouwd is in overtreding en ook niet aanvaardbaar als tweede bedrijfswoning bij dit kleine bedrijf.*

VCRO

- *Volgens art. 4.3.6 kan een bedrijfswoning tot een volume van 1.000m³ gebouwd worden of 1.250m³ in geval van bewoning door meer dan 1 met het bedrijf verbonden gezin.*
- *Indien de aanvrager op het terrein wenst te blijven wonen dient dit te gebeuren in de vergunde bedrijfswoning langs de [REDACTED]. Ten behoeve van de generatiewissel kan de woning uitgebreid worden tot max. 1.250m³. Het volume van de bestaande woning is beperkt. Deze woning zou nog uitgebreid kunnen worden.*

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang en kan niet aanvaard worden om volgende redenen:

- *De gevraagde woning sluit niet aan bij de bedrijfsgebouwen, maar ligt een eind van de bedrijfsgebouwen verwijderd. Het perceel sluit achteraan naadloos aan op een strook woningen in woongebied met landelijk karakter. De woning kan zeer gemakkelijk afgesplitst worden van het bedrijf en aansluiten bij het woonlint, gezien de aanvrager reeds een eigen (onvergunde) woning op het terrein heeft.*
- *De aanvrager heeft in 1989 zonder vergunning een ruime woning voor zichzelf gebouwd op het terrein. Volgens de gemeentelijke bevolkingsdienst bewoont hij deze woning sinds 1989 permanent. Het betreft aldus geen noodwoning. Hij vraagt een nieuwe woning aan zonder in zijn aanvraag de onvergunde constructie als woning te vermelden. De aanvrager heeft aldus de intentie deze toestand te bestendigen.*
- *Het bedrijf wordt door de afdeling land amper als volwaardig beschouwd. Ook de jaarrekeningen van de voorbije 2 jaar wijzen op zeer kleine winsten. Doordat er bovendien geen uitbreidingsmogelijkheden zijn lijkt het bedrijf een beperkt toekomstperspectief te hebben.*
- *Naast de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de [REDACTED] en de onvergunde woning van de aanvrager midden op het perceel, zou er dus nog een woning op het terrein worden gebouwd. 3 woningen bij een amper volwaardig bedrijf in het agrarisch gebied is echt niet aanvaardbaar.*
- *Dat eerder een bijkomende bedrijfswoning werd vergund, betekent niet dat de aanvrager hier in se recht op heeft. De aanvraag dient opnieuw beoordeeld te*

worden. De omstandigheden zijn veranderd in die zin dat het bedrijf in deze tijd qua oppervlakte nog maar amper als volwaardig kan worden beschouwd en dat de aanvrager zonder vergunning reeds een woning heeft bijgebouwd.

- *De bestaande bedrijfswoning kan uitgebreid worden. De onvergunde woning kan gezien de beperkte grootte van het bedrijf ook niet aanvaard worden en dient afgebroken te worden.*

...”

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 10 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gewestplan

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het oprichten van een woning voor de exploitant van een leefbaar agrarisch bedrijf is aanvaardbaar in het agrarisch gebied mits de woning een geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf.

De gevraagde woning bevindt zich langsheen de [REDACTED] achter de serre en sluit aan op het woonlint in het aangrenzende woongebied met landelijk karakter langsheen [REDACTED]. De woning bevindt zich op hetzelfde perceel als de serre en wordt aan de straatzijde ingeplant om uitbreiding van het serre in de toekomst niet te verhinderen.

Uit de historiek blijkt dat het bedrijf werd overgenomen van vader op zoon en dat de ouders nog steeds in de woning langsheen [REDACTED] wonen.

In 1989 werd reeds een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweede woning bij het landbouwbedrijf.

Hoewel deze woning niet werd uitgevoerd volgens de vergunning, is deputatie van oordeel dat het principe van een bijkomende woning voor het gezin van de uitbater (nu de

zoon), kan worden aanvaard vermits de ruimtelijke situatie sinds 1989 niet werd gewijzigd.

Deze woning komt dan in de plaats van de onvergunde houten woning, die dient te worden afgebroken.

De inplanting van de nieuwe woning langsheen de straatzijde vormt een verbetering tov de onvergunde houten woning op het perceel.

Uitbreiding van de ouderlijke woning blijkt niet mogelijk vermits er geen plaats meer is door de omliggende bedrijfsgebouwen. De woning [REDACTED] behoort niet tot het bedrijf en is geen eigendom van beroeper.

Deputatie is wel van oordeel dat enkel een bijkomende woning kan worden toegestaan op het terrein, indien de woning van de ouders op termijn wordt geïntegreerd in het bedrijf. Tijdens de hoorzitting werd verduidelijkt dat de oorspronkelijke bedrijfswoning op termijn kan worden omgevormd tot kantoorruimte en dus dienst kan doen als bedrijfsgebouw.

Deputatie is van oordeel dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

Watertoets:

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

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

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

... ”

De vergunning wordt verleend op voorwaarde dat de bestaande noodwoning wordt afgebroken en dat de “woning van de ouders op termijn wordt geïntegreerd in het bedrijf”.

Dit 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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, 1.1.4 en 4.3.6 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij de aangehaalde bepalingen schendt gezien de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niet concreet, noch pertinent en tevens zeer summier zou zijn.

In haar uiteenzetting haalt de verzoekende partij de overwegingen van de ongunstige adviezen van het departement Landbouw en Visserij en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan. Aldus sluit zij zich aan bij de argumentatie dat de aangevraagde woning weinig rechtstreekse binding heeft met de achterliggende bedrijfsgebouwen en makkelijk afsplitsbaar is, gezien zij op 50 meter van deze bedrijfsgebouwen wordt ingeplant en niet ontsloten wordt vanuit de [REDACTED] maar vanuit de [REDACTED], dat de nieuwe woning bijgevolg onvoldoende geïntegreerd is bij het bestaande bedrijf, dat dit bedrijf naar hedendaagse bedrijfsvoering amper als volwaardig kan worden beschouwd en er dan ook slechts één woning bij kan aanvaard worden, en dat tot slot de bestaande bedrijfswoning kan uitgebreid worden ten behoeve van de generatiewissel tot maximum 1.250 m³.

De verzoekende partij is verder van oordeel dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met artikel 4.3.6 VCRO op grond waarvan een bedrijfswoning ten behoeve van een generatiewissel kan worden uitgebreid tot 1.250 m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. De verzoekende partij stelt dat, indien de aanvrager op het terrein wenst te blijven wonen, dit dient te gebeuren in de vergunde bedrijfswoning langs de Massenhovensesteenweg.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partijen weerleggen de kritiek van de verzoekende partij.

Zo menen zij dat de bestreden beslissing redelijkerwijs kon oordelen dat de nieuwe woning op de gekozen locatie kan ingeplant worden, gezien zij aansluit op het bestaande woonlint en op deze wijze de serre in de toekomst naar oostelijke richting kan uitbreiden. Gezien de woning ingeplant wordt op hetzelfde perceel als de serre, zou er tevens een binding zijn met de bedrijfsgebouwen. De tussenkomende partijen wijzen er nog op dat de verzoekende partij niet meldt welke andere

inplantingsplaats mogelijk is, dat het landschap niet verder versnipperd wordt aangezien het perceel langs drie zijden wordt omgeven door bebouwing, dat de manier van ontsluiting niet relevant is gezien de woning tegen de bedrijfsgebouwen grenst en deze makkelijk vanuit de woning bereikbaar zijn, en dat het tenslotte niet mogelijk is een woning te bouwen die meer fysieke rechtstreekse binding heeft met de bedrijfsgebouwen, zodat de voorziene inplantingsplaats de enige mogelijke plaats is om de exploitatiewoning op te richten.

Voorts spreken de tussenkommende partijen tegen dat er sprake is van drie woningen bij het landbouwbedrijf, gezien de noodwoning wordt afgebroken.

De tussenkommende partijen beargumenteren vervolgens dat het landbouwbedrijf voldoende groot en leefbaar is. Zij stellen hiertoe dat het advies van het departement Landbouw en Visserij niet bindend is, maar enkel richtinggevend. Daarnaast wijzen zij erop dat dit advies louter poneert dat een glastuinbouwbedrijf van 8.000 m² amper als volwaardig wordt beschouwd, zonder deze stelling evenwel toe te lichten en zonder te verwijzen naar de betrokken normen. Ook voeren zij aan, hierbij refererend naar rechtspraak van de Raad van State, dat het begrip “leefbaar” geen betrekking heeft op de economische leefbaarheid, maar enkel de vraag betreft of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat. Vervolgens motiveren zij dat hun bedrijf wel degelijk rendabel en volwaardig is en verwijzen hiertoe naar de bijgebrachte stavingstukken. Tevens menen zij dat de bestreden beslissing terecht geoordeeld heeft dat uitbreiding van de oorspronkelijke woning niet mogelijk is, en dat de ruimtelijke omstandigheden sinds het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor een tweede bedrijfswoning in 1989 niet gewijzigd zijn. Zij benadrukken nog dat de ouderlijke woning (■■■■■) geen bedrijfswoning uitmaakt maar altijd een louter residentiële functie heeft gehad, zodat de voorliggende aanvraag de enige bedrijfswoning op het terrein betreft. Ondergeschikt stellen zij dat, mocht de woning van de gepensioneerde ouders toch als een bedrijfswoning worden beschouwd, het om een volwaardig en voldoende groot landbouwbedrijf gaat, zodat het mogelijk is om een tweede exploitantenwoning te vergunnen.

Tot slot vestigen de tussenkommende partijen nog de aandacht op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 22 juni 2010.

4.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij de uiteenzetting van haar verzoekschrift, zonder dat zij hieraan iets wezenlijks toevoegt.

Beoordeling door de Raad

1.

De voorliggende aanvraag betreft de bouw van een eengezinswoning bij een tuinbouwbedrijf. Het perceel van de aanvraag is gelegen in agrarisch gebied.

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat bij het bestaande bedrijf, naast het serrecomplex, reeds twee woningen gelegen zijn. Langs de zijde van de ■■■■■ bevinden zich de serres en de oorspronkelijke bedrijfswoning van de ouders, die momenteel door de gepensioneerde vader van de eerste tussenkommende partij wordt bewoond. De tweede woning

ligt links van de serres, in het midden van het terrein, werd zonder vergunning gebouwd en wordt als permanente woning gebruikt door de tussenkomende partijen (zogenaamde “noodwoning”). Deze “noodwoning” wordt ontsloten via een oprit die uitgaat op de [REDACTED]. De aanvraag voorziet in de oprichting van een bijkomende woning die aansluit bij het bestaande woonlint langs de [REDACTED]. De nieuw op te richten woning heeft een aparte oprit naar de Beemdenstraat en wordt via een bestaand groenscherm minstens gedeeltelijk afgeschermd van de bestaande bedrijfsgebouwen.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening omdat de bijkomende woning door de inplanting ervan onvoldoende binding heeft met de bedrijfsgebouwen en gemakkelijk afsplitsbaar is als residentiële woning en omdat het bedrijf onvoldoende groot is om een tweede exploitantenwoning te rechtvaardigen, en dat de motivering van de bestreden beslissing op dit punt zeer summier en onaanvaardbaar is.

Hoewel de verzoekende partij in de aanhef van het middel niet uitdrukkelijk de schending inroept van artikel 11.4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), verwijst zij in het middel wel uitdrukkelijk naar deze bepaling en is het duidelijk dat zij deze bepaling eveneens geschonden acht. De tussenkomende partij heeft het middel blijkbaar ook in die zin begrepen aangezien zij uitdrukkelijk argumenteert dat de aanvraag wel in overeenstemming is met artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verzoekende partij voert tevens de schending van artikel 4.3.6 VCRO aan. Zij stelt dat, als de aanvrager op het terrein wenst te wonen, dit dient te gebeuren in de vergunde bedrijfswoning langs de [REDACTED]. Deze woning kan ten behoeve van een generatiewissel uitgebreid worden tot maximaal 1.250 m³.

3.

De Raad onderzoekt in de eerste plaats de ingeroepen schending van artikel 4.3.6 VCRO.

De verzoekende partij gaat er in het middel van uit dat overeenkomstig artikel 4.3.6 VCRO een bestaande bedrijfswoning ten behoeve van een generatiewissel kan worden uitgebreid tot een volume van ten hoogste 1.250 m³, maar dat deze bepaling er zich tegen verzet dat er een tweede bedrijfswoning wordt opgericht, die weinig rechtstreekse binding heeft met de achterliggende bedrijfsgebouwen en die niet in relatie staat tot de relatief beperkte landbouwactiviteit.

Artikel 4.3.6 VCRO luidt als volgt:

“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 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezinnen.”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt hierover het volgende gesteld (VI. Parl., *Parl. St.*, 2008-2009, 2011/1, 133):

“ ...

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 de 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.

Indien de voorschriften van een plan van aanleg strengere voorwaarden inzake bouwvolume opleggen, dienen deze voorwaarden uiteraard gerespecteerd te worden. Het gaat hier dus louter om een algemene maximumbepaling.’

...”

De Raad is van oordeel dat artikel 4.3.6 VCRO enkel een volumebeperking bevat voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied. Deze bepaling bevat geen uitdrukkelijk verbod om een tweede afzonderlijke bedrijfswoning in agrarisch gebied te vergunnen. De zienswijze van de verzoekende partij dat artikel 4.3.6 VCRO zich verzet tegen het vergunnen van een tweede afzonderlijke bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf in agrarisch gebied, berust op een verkeerde lezing van dit artikel en mist juridische grondslag.

Artikel 4.3.6 VCRO gaat ook niet zover dat de overheid bij de beoordeling van een tweede exploitantenwoning zou moeten nagaan of het niet mogelijk is om binnen de reeds bestaande bedrijfswoning in ruimte te voorzien voor een tweede woonegelegenheid, binnen de volumenorm van 1.250 m³.

De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.6 VCRO heeft geschonden.

4.

De Raad onderzoekt in de tweede plaats of de verwerende partij haar beslissing afdoende heeft gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming agrarisch gebied en met de goede ruimtelijke ordening, dit in het licht van de verschillende ongunstige adviezen.

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden afgeleid dat in agrarisch gebied de bouw van een exploitantenwoning enkel toegelaten is voor zover deze een integrerend deel van het leefbaar bedrijf uitmaakt, wat begrepen moet worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om er op toe te zien dat dergelijke woningen een voldoende reële band hebben met de ontwikkelde landbouwactiviteiten, en om dus *in concreto* na te gaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een residentiële woning op te richten in het agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerden de aanvraag allen ongunstig om reden dat de nieuwe woning onvoldoende geïntegreerd is bij het bedrijf en ruimtelijk totaal niet aansluit bij de bedrijfsgebouwen en dat dit tuinbouwbedrijf amper als volwaardig kan worden beschouwd zodat een tweede bedrijfswoning niet gerechtvaardigd kan worden.

Zo wordt erop gewezen dat de nieuwe woning ruim 50 meter van de bedrijfsgebouwen gelegen is, uitgaat met een oprit op de [REDACTED] en niet op de [REDACTED] zoals het bedrijfsgebouw, en aansluit op het woonlint in het aangrenzend woongebied met landelijk karakter. Bovendien bestaat er al een bedrijfswoning die ruimtelijk wel aansluit bij het bedrijf, en die momenteel bewoond wordt door de gepensioneerde vader van de aanvrager. Aldus zou de nieuwe woning niet rechtstreeks verbonden zijn met het bedrijfsgebouw en zou de nieuwe bedrijfswoning gemakkelijk afsplitsbaar zijn als residentiële woning. De inplanting geeft deze mogelijkheid reeds aan door de aanwezige groenschermen en de afgescheiden oprit.

Daarnaast wijzen de negatieve adviezen er op dat het bedrijf amper als volwaardig kan worden beschouwd naar hedendaagse normen. Het advies van het departement Landbouw en Visserij van 15 februari 2010 wordt hierbij als richtinggevend beschouwd. Vermeld advies overweegt dat de aanvrager na het pensioen van zijn vader de enige bedrijfsleider is van het eerder gedateerde glastuinbouwbedrijf met een glasopstand van 1985/1986, welke nog steeds een oppervlakte van 8.000 m² heeft en in de afgelopen 20 jaar bijgevolg niet groter is geworden. In de hedendaagse bedrijfsvoering zou dergelijk glastuinbouwbedrijf amper als volwaardig kunnen beschouwd worden. Daarnaast oordelen de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de omstandigheid dat in 1988 een bouwvergunning werd afgeleverd voor een tweede bedrijfswoning, niet impliceert dat dit op heden nog steeds kan afgeleverd worden. De aanvraag dient mede gelet op de gewijzigde omstandigheden opnieuw beoordeeld te worden, met name gelet op het gebrek aan een volwaardig karakter naar hedendaagse bedrijfsnormen en gezien er ondertussen reeds een bijkomende woning werd gebouwd, weliswaar zonder vergunning.

De verzoekende partij stelt in haar advies van 23 juli 2010 tot slot nog dat de nieuwe woning de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, gezien zij niet kan aanzien worden als een bedrijfswoning en aldus zal leiden tot een verdere versnippering van het open landschap, terwijl in agrarisch gebied de schaarse open ruimte zoveel mogelijk moet gevrijwaard worden.

5.

5.1.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van voormelde negatieve adviezen en toch oordeelt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Het komt de Raad evenwel niet toe in het kader van het hem opgedragen legaliteitstoezicht het onderzoek ten gronde gevoerd door de verwerende partij als orgaan van actief bestuur over te doen, noch vermag hij zijn beoordeling in de plaats te stellen van deze van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad dient wel na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgevoerd, en of zij met name is uitgegaan van feitelijk juiste gegevens, deze correct heeft toegepast en in alle redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

5.2.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet op welke gronden de verwerende partij oordeelt dat de nieuwe woning zich voldoende integreert bij het bedrijf en er een integrerend deel van uitmaakt. Er wordt louter gesteld dat de woning aansluit op het woonlint in het aangrenzend woongebied met landelijk karakter langsheen de [REDACTED], dat deze zich op hetzelfde perceel bevindt als de serre, dat zij aan de zijde van de [REDACTED] ingeplant wordt om uitbreiding van de serre in de toekomst niet te verhinderen, en dat deze inplantingswijze een verbetering vormt ten aanzien van de onvergunde houten woning op het perceel.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij met deze overwegingen niet afdoende motiveert waarom de aanvraag, in weerwil van de andersluidende adviezen, verenigbaar kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Dat de nieuwe woning aansluit op het woonlint in het aangrenzende woongebied met landelijk karakter langsheen de [REDACTED], kan niet worden beschouwd als een afdoende motivering. Deze ligging aan de [REDACTED] lijkt integendeel te bevestigen dat de nieuw op te richten woning niet aansluit bij de bedrijfsgebouwen (gelegen aan de [REDACTED]) waardoor de woning gemakkelijk als louter residentiële woning kan worden afgesplitst, zoals door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd gesteld in zijn negatief verslag.

De overweging dat de nieuwe woning langs de straatzijde wordt ingeplant “om uitbreiding van de serre in de toekomst niet te verhinderen”, overtuigt in dit verband evenmin. De verwerende partij dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO rekening te houden met de in de omgeving *bestaande* toestand, en mag daarbij niet zomaar uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

De overweging dat er reeds in 1989 een vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een tweede woning bij het landbouwbedrijf voor het gezin van de uitbater (nu de zoon) en dat de ruimtelijke situatie sinds 1989 niet werd gewijzigd, volstaat evenmin in het licht van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ging er in zijn negatief verslag immers net van uit dat het feit dat eerder een bijkomende bedrijfswoning werd vergund, niet betekent dat de aanvrager hierop *in se* recht heeft. De omstandigheden zijn volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar veranderd “in die zin dat het bedrijf in deze tijd qua oppervlakte nog maar amper als volwaardig kan worden beschouwd en dat de aanvrager zonder vergunning reeds een woning heeft bijgebouwd”. De loutere negatie van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet beschouwd worden als een gemotiveerde weerlegging ervan.

De loutere overweging tenslotte dat de inplanting van de nieuwe woning langsheen de straatzijde “een verbetering tov de onvergunde houten woning op het perceel” betekent, wil nog niet zeggen dat deze inplanting vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ook aanvaard kan worden.

5.3.

Inzake de leefbaarheid van het bedrijf bevat de bestreden beslissing evenmin een afdoende beoordeling. Dit in tegenstelling tot de bezwaren inzake de leefbaarheid van het bedrijf in de voornoemde ongunstige adviezen, en ondanks de stavingstukken terzake die de tussenkomende partijen naar aanleiding van hun administratief beroep ingediend hebben en waarnaar zij in hun schriftelijke uiteenzetting verwijzen. Er wordt in de bestreden beslissing louter gesteld dat een bijkomende woning voor de zoon die nu uitbater is, kan aanvaard worden gezien de ruimtelijke situatie sinds het verlenen van de vergunning voor een tweede bedrijfswoning in 1989 niet gewijzigd is. Daarnaast wordt geoordeeld dat er door de omliggende bedrijfsgebouwen geen plaats meer is om de ouderlijke woning uit te breiden en dat deze geen eigendom is van de tussenkomende partijen. De verwerende partij verleent vervolgens de vergunning voor de bouw van de nieuwe woning, evenwel onder de voorwaarde dat de oorspronkelijke bedrijfswoning van de ouders op termijn wordt geïntegreerd in het bedrijf. Dit laatste zou op de hoorzitting zijn bevestigd.

Voor zover er uit de gegevens van het dossier al zou kunnen afgeleid worden zijn dat het bedrijf van de tussenkomende partijen een leefbaar bedrijf betreft, welk onderzoek een appreciatie betreft die buiten de bevoegdheid van de Raad valt, is de Raad van oordeel dat de hierboven aangehaalde motivering in het licht van de motiverings- en de zorgvuldigheidsplicht, niet kan beschouwd worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. Het departement Landbouw en Visserij heeft een gemotiveerd advies uitgebracht, waarbij aan de hand van verschillende elementen wordt besloten dat het bedrijf amper als volwaardig te beschouwen is zodat een bijkomende bedrijfswoning niet te rechtvaardigen is.

In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij in het geheel niet in op dit negatief advies. In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij er zich toe te stellen dat de “woning van de ouders op termijn wordt geïntegreerd in het bedrijf” en dat “tijdens de hoorzitting werd verduidelijkt dat de oorspronkelijke bedrijfswoning op termijn kan worden omgevormd tot kantoorruimte en dus dienst kan doen als bedrijfsgebouw”. Hieruit volgt noodzakelijkerwijze dat minstens in de periode voorafgaand aan de “integratie” van de oorspronkelijke bedrijfswoning in het bedrijf er sprake is van twee bedrijfswoningen, terwijl het Departement Landbouw en Visserij in haar advies heeft gesteld dat het bedrijf amper als volwaardig kan worden beschouwd zodat een tweede bedrijfswoning niet kan worden gerechtvaardigd. Dat de woning van de ouders op een apart kadastraal perceel staat en als “gewone” woning werd vergund vóór de inwerkingtreding van het gewestplan, neemt niet weg dat deze woning destijds vóór de overname van het bedrijf door de eerste tussenkomende partij bij het bedrijf hoorde en bewoond werd door de toenmalige exploitanten (ouders van de eerste tussenkomende partij) en bijgevolg als een bedrijfswoning kan worden beschouwd. Uit de bestreden beslissing blijkt overigens dat tijdens de hoorzitting werd verduidelijkt dat de oorspronkelijke bedrijfswoning op termijn kan worden omgevormd tot kantoorruimte en dus dienst kan doen als bedrijfsgebouw, hetgeen de bewering van de tussenkomende partij tegenspreekt dat deze woning volledig los staat van het landbouwbedrijf. De ondergeschikte bewering van de tussenkomende partij dat het bedrijf

voldoende groot is om een tweede exploitantenwoning te vergunnen, wordt tegengesproken door de verschillende ongunstige adviezen die door de verwerende partij in de bestreden beslissing op dit punt niet werden weerlegd.

Voor zover de tussenkommende partijen stellen dat het begrip “leefbaar” geen betrekking heeft op de economische leefbaarheid maar enkel de vraag of het bedrijf wel degelijk een landbouwbedrijf betreft, dient hierbij opgemerkt te worden dat dit niet betekent dat de vergunningverlenende overheid geen rekening zou mogen houden met de omvang van de landbouwactiviteiten die zullen worden uitgeoefend. Immers zou in dat geval de geringste landbouwactiviteit de bouw van een exploitantenwoning verantwoorden, wat niet de bedoeling kan zijn in een agrarisch gebied. In dergelijk gebied dient de vergunningverlenende overheid er steeds op toe te zien dat met de aanvraag voor een exploitantenwoning geen louter residentiële bewoning wordt beoogd.

Door het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij volledig onbesproken te laten in haar beoordeling, heeft de verwerende partij haar beslissing niet naar recht verantwoord. Gelet op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, diende de verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger te motiveren waarom de bijkomende woning op de gekozen locatie toch gerechtvaardigd kan worden.

Waar de tussenkommende partijen tot slot verwijzen naar het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED], dient opgemerkt te worden dat de deputatie, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De tussenkommende partijen kunnen bijgevolg niet dienstig naar het advies van het college van burgemeester en schepenen verwijzen om de bestreden beslissing te ondersteunen.

6.

Gelet op de verschillende negatieve adviezen in dit dossier diende de verwerende partij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger te motiveren. Om voormelde redenen getuigt de opgegeven motivering niet van een afdoende en zorgvuldige beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied en de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.

2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning bij een agrarisch bedrijf op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT