

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0347 van 25 juni 2013
in de zaak 2010/0434/A/3/0393

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente
BOECHOUT

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Marc VAN PASSEL en Griet CNUDDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 20 april 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota op de antwoordnota van de verwerende partij ingediend alsook een wederantwoordnota op het verzoekschrift van de tussenkomenende partij. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 maart 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet CNUDE die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaten Yves LOIX en Olivier VERHULST die verschijnen voor de tussenkomenende partij, 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 5 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een tweede bedrijfswoning 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 binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 12 februari 2009 een ongunstig advies uit:

“ ...

Na onderzoek verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een ongunstig advies voor de oprichting van een tweede bedrijfswoning bij een bestaand glastuinbouwbedrijf.

•Het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling dd. 29/07/2008 en 01/04/2008 met betrekking tot de oprichting van een tweede bedrijfswoning wordt behouden.

•Er zijn geen nieuwe bijkomende elementen die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden.

•De op het situatieplan aangeduide percelen 316x en 314h "open teelt" werden in 2008 niet gebruikt voor het telen van vollegrondsgroenten. Uitbating van vollegrondsgroenten dient gedurende meerdere jaren te gebeuren om de duurzaamheid en de ontwikkeling van de vollegrondsteelten te garanderen. In 2008 werd op bewuste percelen enkel maïs geteeld.

•Een volgens de aanvrager voorziene uitbreiding van de serres werd ook niet gerealiseerd.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 februari 2009 een ongunstig advies uit:

“ ...

- *gelet op de ligging in het agrarisch gebied (gewestplan Antwerpen K.B. 3.10.79 en volgende wijzigingen);*
- *overwegende dat de aanvraag niet gesitueerd is binnen de begrenzing van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, noch binnen een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, en dat het derhalve de bevoegdheid blijft van de vergunningverlenende overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het gewestplan;*
- *overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin; dat agrarisch gebied enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf, mag bevatten, alsook para-agrarische bedrijven;*
- *overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is gelet op de reeds bestaande bebouwing en reeds bestaande infrastructuur;*
- *gelet op de ligging in de nabijheid van de militaire pipe-line;*
- *gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Defensie, Algemene Directie Material Resources dd 16.02.2009 nr MITS-09-109641;*
- *gelet op het ongunstig advies van stedenbouw dd 02.09.2008 onder nr 8.00/11004/183.1 mbt een stedenbouwkundig attest omtrent eenzelfde aanvraag;*
- *gelet op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Antwerpen dd. 12.02.2009 nr 12/242/09;*
- *overwegende dat de aanvraag derhalve niet verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening van de strook;*
- *overwegende dat het ontwerp volgens lokale archeologische advieskaart gesitueerd is in een zone “algemene onderlaag”;*
- *overwegende dat de aanvraag de draagkracht van het gebied niet overstijgt;*

- overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is, gelet op de plaatselijke toestand;
- overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- gelet op het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten;
- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar;
- overwegende dat de aanvraag voldoet aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- overwegende dat het dossier volledig is;
- gelet op het decreet van 18.07.2003 betreffende het algemeen waterbeleid;
- watertoets: overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004;
- overwegende dat er geen rechtstreekse toegang mag genomen worden van de garage naar de keuken: er dient voorzien te worden in een sas;
- overwegende dat volgens het zoneringsplan de inplantingsplaats nog niet "gezoneerd" is, maar wel ligt in een individueel of collectief te optimaliseren buitengebied;

De aanvraag dient ongunstig geadviseerd worden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 7 april 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

" ...

Ongunstig. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

- *De voorliggende aanvraag is helemaal niet duidelijk of de aanvraag daadwerkelijk i.f.v. een generatiewissel geschiedt. Bovendien blijkt uit het advies dd. 1/04/2008 van de afdeling Land, bevestigd in de adviezen van 29/07/2008 en 12/02/2009, dat het bedrijf te klein is voor een tweede bedrijfswoning, gezien het niet als dubbelvolwaardig kan worden beschouwd.*
- *In het voorliggende geval wordt de goede ruimtelijke ordening dan ook ernstig in het gedrang gebracht. Gelet op de schaal van het bedrijf kunnen onvoldoende garanties worden geboden, dat geen afgescheiden residentiële woongelegenheid zou ontstaan, wat de verder residentialisering van het plaatselijke agrarische gebied sterk zou bevorderen, waardoor de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang worden gebracht.*
- *Een afzonderlijke tweede bedrijfswoning kan in geen geval stedenbouwkundig worden aanvaard. Enkel en alleen met het oog op een gebeurlijke generatiewissel- wat in dit dossier niet werd aangetoond- kan eventueel de uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning tot 1250m³ worden aanvaard in functie van de woongelegenheid van de oude en de jonge bedrijfsleiding.*

..."

De verzoekende partij weigert op 20 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar dd. 23/02/2009 wordt bijgetreden.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 20/04/2009 het volgende:

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

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 29 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep bevestigt de verzoekende partij haar ongunstig standpunt.

In een eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er drie mogelijkheden voor exploitatiewoningen in agrarisch gebied:

1) *De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.*

De oude bestaande woning blijft behouden en behoudt de functie van woning.

*De aanvraag **voldoet dus niet** aan deze mogelijkheid.*

2) *De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen probleem en stellen.*

*Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager, zijnde de heer De Voegt dat de aanvraag volledig kadert in de expansie van het agrarisch bedrijf. Er wordt niet bijgebracht of dit kadert in een afsplitsing of generatiewissel. Dit standpunt wordt eveneens ingenomen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De aanvraag **voldoet dus niet** aan deze mogelijkheid.*

3) *Een **blijvende tweede woning** kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:*

1) *Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.*

2) *het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;*

*Er wordt door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling tot drie maal toe (advies van 29/07/2008, 1/04/2008 en 12/02/2009) ongunstig advies gegeven. De afdeling oordeelt dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is. De afdeling stelt dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden. De voorgestelde uitbreidingen werden niet gerealiseerd. De beroeper brengt hieromtrent geen bijkomende argumentatie bij in de beroepsprocedure. De aanvraag **voldoet niet aan deze voorwaarde.***

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

*In het voorliggende geval wordt de tweede woning op dusdanige wijze ingeplant naast het serrecomplex dat deze op eenvoudige wijze afsplitsbaar is. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden dat het bedrijf van dergelijk kleine schaal is dat er onvoldoende garanties zijn, dat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan. Dit zou verdere residentialisering van het plaatselijke agrarische gebied sterk bevorderen, waardoor de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang worden gebracht. **De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.***

De aanvraag voldoet niet aan de hiervoor opgesomde voorwaarden en kan derhalve vanuit goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Verdere residentialisering van het agrarisch gebied is niet wenselijk en brengt de goede ruimtelijke ordening van de gewestplanbestemming in het gedrang.

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

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een aanzienlijke oppervlakte (> 75m²), zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het **hemelwater** in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

Algemene Conclusie:

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

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

...

Na de hoorzitting van 25 augustus 2009 vraagt de verwerende partij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om bijkomend advies. In een tweede verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het

beroep toch in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen met de volgende motivering:

“ ...

In zitting van 27 augustus 2009 behandelde uw college bovengenoemd beroep dat het oprichten van een tweede bedrijfswoning als voorwerp had.

Voorgesteld werd het beroep niet in te willigen vermits er geen sprake was van een dubbelvolwaardig bedrijf.

Uw college verdaagde de beslissing teneinde na te zien op basis van welke normen deze dubbelvolwaardigheid kan worden bepaald.

Er werd bijgevolg overleg gepleegd met de provinciale dienst Landbouw-en Plattelandsbeleid.

Zij verwezen naar de normen die gebruikt worden door het Departement Landbouw en Visserij om VLIF-steun toe te kennen. Meer bepaald zijn volgende normen relevant:

- Levensvatbaar bedrijf exploiteren

Er kan alleen steun verkregen worden als het bedrijf levensvatbaar is. Dit wordt aangetoond met een bedrijfseconomische berekening van het arbeidsinkomen (AI) per VAK. Het AI per VAK moet groter zijn dan het referentie-inkomen. Dit wordt jaarlijks vastgesteld en bedraagt 25.700 € per VAK in 2008.

Omdat de minimale arbeidsbehoefte 0,5 VAK bedraagt, moet het landbouwbedrijf minstens aan volgende voorwaarden voldoen om steun te kunnen krijgen:

- minimaal een arbeidsprestatie van 900 uren per jaar (een halve VAK) vereisen;*
- een arbeidsinkomen uit de activiteiten op het bedrijf opleveren dat minstens de helft van het referentie-inkomen bedraagt (12.850 € in 2008).*

- Landbouwer zijn

Zowel landbouwers in hoofdberoep als landbouwers in bijberoep krijgen steun. De landbouwer is een natuurlijke persoon of een vennootschap.

De natuurlijke persoon moet meer dan 50 % van zijn totale arbeidsduur besteden aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35 % van zijn totale beroepsinkomen halen.

Beroeper werd vervolgens gecontacteerd om gegevens bij te brengen die bovengenoemde zaken aantonen, wat ook werd gedaan.

Uit de gegevens kon duidelijk worden afgeleid dat beide personen als hoofdberoep landbouwer hebben en dat er voldoende opbrengsten zijn die het hoger genoemd referentie-inkomen overtreffen.

De toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals in feite overgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997, preciseert aangaande het algemeen

begrip "leefbaarheid" in artikel 11.4.1. dat de normen, opgesteld door het Ministerie van landbouw, als maatstaf gehanteerd worden.

De omzendbrief neemt, in het verlengde van de rechtspraak van de Raad van State, aan dat de leefbaarheid (in de zin van economische rentabiliteit) van een bedrijf geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, ook al vormt die leefbaarheid niettemin een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Er dient vermeden te worden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied welke de realisatie van de landbouwbestemming in het gedrang brengen (MOSSELMANS, J., "Enkele beschouwingen bij de bedrijfswoning in een agrarisch gebied (noot onder R.v.St., nr. 138.883, 24 december 2004)", T.R.O.S., 2005, 39, p. 237; DE BAERDEMAEKER, V., "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", T.R.O.S., 2004, 34, p. 83-84). Het is aan de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een concrete aanvraag wel om een werkelijk (para-)agrarisch bedrijf gaat: kan aan de hand van de voorgelegde stukken in redelijkheid aangenomen worden dat het ontwerp geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in het agrarisch gebied thuishoort, zoals een residentiële woning? Zo kan in een geval waarbij de aanvankelijke hoeve met commercieel landbouwbedrijf is geëvolueerd tot woonst met aanhorigheden waarbij het houden van paarden als hobby bedreven wordt, wettig besloten worden dat het gaat om een residentieel complex waarvan de gebouwen alleen gericht zijn op een residentiële en recreatieve activiteit. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat bepaalde (delen van) gebouwen nog steeds dezelfde functie hebben van weleer (R.v.St., Brekelmans-Witters, nr. 188.035, 18 november 2008).

De aankoopfactuur van bijvoorbeeld een bulldozer overtuigt dan ook niet van de volwaardigheid van het landbouwbedrijf in de zin van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (R.v.St., Vervullens en Nuyts, nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St., Pauwels, nr. 20.250, 16 april 1980).

Bovenvermelde arresten tonen aan dat er, hoewel niet als weigeringsmotief op zich, er gekeken moet worden naar het totaal-plaatje om te zien wat de werkelijke bedoelingen zijn van de aanvrager.

In casu wordt de noodzaak tot een tweede bedrijfswoning voldoende aangetoond.

Een tweede weigeringsmotief betrof de afsplitsbaarheid van de woning a.g.v. de inplanting.

In de hoorzitting werd de noodzaak van de inplanting aangetoond. Immers, door deze inplanting werd een toekomstige uitbreiding van de serre niet gehypothekeerd.

Met deze redenering kan akkoord worden gegaan.

Conclusie. De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

...

Op 11 februari 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan 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 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 bevatten.

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

Vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er drie mogelijkheden voor exploitatiewoningen in agrarisch gebied:

1) *De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.*
De oude bestaande woning blijft behouden en behoudt de functie van woning.
De aanvraag voldoet dus niet aan deze mogelijkheid.

2) *De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.*

Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager, zijnde de heer De Voegt dat de aanvraag volledig kadert in de expansie van het agrarisch bedrijf. Er wordt niet bijgebracht of dit kadert in een afsplitsing of generatiewissel. Dit standpunt wordt eveneens ingenomen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De aanvraag voldoet dus niet aan deze mogelijkheid.

3) *Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:*

1) *Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.*

2) *het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;*

Er wordt door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling (advies van 29/07/2008, 1/04/2008 en 12/02/2009) ongunstig advies gegeven. De afdeling oordeelt dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is. De afdeling stelt dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden. De voorgestelde uitbreidingen werden niet gerealiseerd. De beroeper brengt hieromtrent geen bijkomende argumentatie bij in de beroepsprocedure. De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.

Deputatie heeft voor de beoordeling van dergelijke aanvragen volgende normen gehanteerd:

- Levensvatbaar bedrijf exploiteren

Dit wordt aangetoond met een bedrijfseconomische berekening van het arbeidsinkomen (AI) per VAK. Het AI per VAK moet groter zijn dan het referentie-inkomen. Dit wordt jaarlijks vastgesteld en bedraagt 25.700 € per VAK in 2008.

Omdat de minimale arbeidsbehoefte 0,5 VAK bedraagt, moet het landbouwbedrijf minstens aan volgende voorwaarden voldoen om steun te kunnen krijgen:

- minimaal een arbeidsprestatie van 900 uren per jaar (een halve VAK) vereisen;*
- een arbeidsinkomen uit de activiteiten op het bedrijf opleveren dat minstens de helft van het referentie-inkomen bedraagt (12.850 € in 2008).*

- Landbouwer zijn

De landbouwer is een natuurlijke persoon of een vennootschap.

De natuurlijke persoon moet meer dan 50 % van zijn totale arbeidsduur besteden aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35 % van zijn totale beroepsinkomen halen.

Beroeper werd vervolgens gecontacteerd om gegevens bij te brengen die bovengenoemde zaken aantonen, wat ook werd gedaan.

Uit de gegevens kon duidelijk worden afgeleid dat beide personen als hoofdberoep landbouwer hebben én dat er voldoende opbrengsten zijn die het hoger genoemd referentie-inkomen overtreffen.

De toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals in feite overgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997, preciseert aangaande het algemeen begrip "leefbaarheid" in artikel 11.4.1. dat de normen, opgesteld door het Ministerie van landbouw, als maatstaf gehanteerd worden.

De omzendbrief neemt, in het verlengde van de rechtspraak van de Raad van State, aan dat de leefbaarheid (in de zin van economische rentabiliteit) van een bedrijf geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, ook al vormt die leefbaarheid niettemin een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Er dient vermeden te worden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied welke de realisatie van de landbouwbestemming in het gedrang brengen (MOSSELMANS, J., "Enkele beschouwingen bij de bedrijfswoning in een agrarisch gebied (noot onder R.v.St., nr. 138.883, 24 december 2004)", T.R.O.S., 2005, 39, p. 237; DE BAERDEMAEKER, V., "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", T.R.O.S., 2004, 34, p. 83-84). Het is aan de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een concrete aanvraag wel om een werkelijk (para-)agrarisch bedrijf gaat: kan aan de hand van de voorgelegde stukken in redelijkheid aangenomen worden dat het ontwerp geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in het agrarisch gebied thuishoort, zoals een residentiële woning? Zo kan in een geval waarbij de aanvankelijke hoeve met commercieel landbouwbedrijf is geëvolueerd tot woonst met aanhorigheden waarbij het houden van paarden als hobby bedreven wordt, wettig besloten worden dat het gaat om een residentieel complex waarvan de gebouwen allen gericht zijn op een residentiële en recreatieve activiteit. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat bepaalde (delen van) gebouwen nog steeds dezelfde functie hebben van weleer (R.v.St., Brekelmans-Witters, nr. 188.035, 18 november 2008).

De aankoopfactuur van bijvoorbeeld een bulldozer overtuigt dan ook niet van de volwaardigheid van het landbouwbedrijf in de zin van de bestemmingsvoorschriften van

het gewestplan (R.v.St., Vervullens en Nuyts, nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St., Pauwels, nr. 20.250, 16 april 1980).

Bovenvermelde arresten tonen aan dat er, hoewel niet als weigeringsmotief op zich, er gekeken moet worden naar het totaal-plaatje om te zien wat de werkelijke bedoelingen zijn van de aanvrager.

In casu wordt de noodzaak tot een tweede bedrijfswoning voldoende aangetoond.

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

Een tweede weigeringsmotief betrof de afsplitsbaarheid van de woning a.g.v. de inplanting.

In de hoorzitting werd de noodzaak van de inplanting aangetoond. Immers, door deze inplanting werd een toekomstige uitbreiding van de serre niet gehypothekeerd. Met deze redenering kan akkoord worden gegaan.

Conclusie. De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking

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

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een aanzienlijke oppervlakte (> 75m²), zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Algemene Conclusie:

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft met een aangetekende brief van 11 mei 2010 eveneens een vordering tot vernietiging tegen de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het rolnummer 2010/0443/A/3/0399.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 9 april 2010. Het beroep ingesteld met een aangetekende brief van 10 mei 2010 is tijdig.

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

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO duidt de verzoekende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, van rechtswege aan als belanghebbende. Uit de beslissing om in rechte op te treden blijkt dat oprechtsgeldige werd beslist om de voorliggende vordering in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Genomen uit de schending 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 genoemd 'het inrichtingsbesluit') juncto het bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde Gewestplan Antwerpen, art. 4.3.1. §1, 1°lid, a) V.C.R.O., de schending van art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

...”

De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

“ ...

24. *Uit deze bepaling volgt :*

- *dat enkel een woning is toegestaan in agrarisch gebied voor exploitanten van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf;*
- *dat bovendien moet worden aangetoond dat er sprake is van een leefbaar agrarisch of para-agrarisch bedrijf*

25. *De overheid die oordeelt over een vergunningsaanvraag moet in overeenstemming met art. 11.4.1 inrichtingsbesluit dus nagaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een bedrijfswoning voor een exploitant van een leefbaar landbouwbedrijf en of in redelijkheid dus kan worden aangenomen dat de aangevraagde bouwwerken een landbouwbestemming hebben.*

26. *Op basis van de aanvraag en de stukken van het administratief dossier blijkt er echter enkel dat er sprake is van een nieuwe woning zonder dat de agrarische context hiervan wordt toegelicht.*

27. *Concreet dient de vergunningsverlenende overheid op basis van de stukken van het administratief dossier te onderzoeken of zowel de (in het dossier niet bij naam genoemde) bewoner van de bestaande als de (in het dossier niet bij naam genoemde) bewoner van de nieuwe woning landbouwers zijn die werkzaam zijn in het landbouwbedrijf op het genoemde adres en of er effectief sprake is van een (voor beiden samen) leefbaar bedrijf op het adres waarop de vergunningsaanvraag*

betrekking heeft. Het begrip 'leefbaar bedrijf' mag niet vanuit puur economisch standpunt worden getoetst wat echter niet uitsluit dat de omvang van het bedrijf in vraag mag worden gesteld teneinde te vermijden dat de geringste agrarische activiteit een tweede exploitantenwoning zou kunnen verantwoorden.

28. De vergunningsverlenende overheid dient er in het bijzonder over te waken dat de aanvraag geen voorwendsel vormt om een gebouw op te trekken dat niet verenigbaar is met de bestemming van agrarisch gebied en derhalve een zonevreemde functie heeft die niet verenigbaar is met art. 11.4.1. van het inrichtingsbesluit. De werkelijke bedoeling van de vergunningsaanvrager moet worden nagegaan en de vergunningsverlenende overheid moet nagaan of de agrarische bestemming van de bestaande constructies wel degelijk aanwezig is.

29. De bestreden beslissing bevat geen gegevens die toestaan te concluderen dat voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 11.4.1. inrichtingsbesluit. De beslissing is wat dat betreft niet afdoende feitelijk en juridisch onderbouwd en vertoont een gebrek aan afdoende pertinente en draagkrachtige motieven.

In het bestreden besluit wordt inzake de toetsing van de aanvraag aan art. 11.4.1. inrichtingsbesluit enkel het volgende geoordeeld dat er een aantal normen zijn die de vergunningsverlenende overheid in kwestie hanteert bij de beoordeling van de aanvraag :

1. er moet sprake zijn van een levensvatbaar bedrijf in exploitatie. Hiervoor refereert de deputatie in het bestreden besluit naar een bepaald arbeidsinkomen dat moet gehaald worden en bepaalde arbeidsprestaties;
2. de landbouwer moet een natuurlijke persoon zijn of vennootschap en i.g.v. natuurlijke persoon moet meer dan 50 % van zijn totale arbeidsduur besteden aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35 % van zijn totale beroepsinkomen halen.

Motivering Deputatie

30. In de bestreden beslissing wordt vervolgens omtrent de toetsing van de aanvraag aan deze door de Deputatie geformuleerde voorwaarden het volgende geconcludeerd :

"Beroeper werd vervolgens gecontacteerd om gegevens bij te brengen die bovengenoemde zaken aantonen, wat ook werd gedaan..

Uit de gegevens kon duidelijk worden afgeleid dat beide personen als hoofdberoep landbouwer hebben én dat er voldoende opbrengsten zijn die het hoger genoemd referentie-inkomen overtreffen."

31. Verder verwijst de Deputatie in haar motivering inzake de leefbaarheid van het bedrijf naar de omzendbrief van 8 juli 1997 Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, rechtsleer en rechtspraak stellende :

"Bovenvermelde arresten tonen aan dat er, hoewel niet als weigeringsmotief op zich, er gekeken moet worden naar het totaal-plaatje om te zien wat de werkelijke bedoelingen zijn van de aanvrager. In casu wordt de noodzaak tot een tweede bedrijfswoning voldoende aangetoond."

32. Tenslotte stelt de Deputatie in de bestreden beslissing inzake de toetsing van de aanvraag aan art. 11.4.1 inrichtingsbesluit :

“de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan. Een tweede weigeringsmotief betrof de afsplitsbaarheid van de woning a.g.v. de inplanting. In de hoorzitting werd de noodzaak van de inplanting aangetoond. Immers, door deze inplanting werd een toekomstige uitbreiding van de serre niet gehypothekeerd. Met deze redenering kan akkoord worden gegaan.”

Dit is de volledige motivering van de deputatie inzake de toetsing van de aanvraag aan art. 11.4.1. inrichtingsbesluit.

33. Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het **werkelijke gebruik** is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel **in feite als in rechte** op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.” (zie R.v.St., nr. 194.520 van 22 juni 2009 in de zaak A. 139.044/X-11.503.)

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier blijkt dat er bewijs wordt geleverd van het feit dat de gevraagde werken in overeenstemming zijn met art. 11.4.1. inrichtingsbesluit. De deputatie slaagt er bovendien niet in haar eigen voorwaarden te toetsen op grond van feitelijke gegevens.

a. Geen bewijs van voldoende inkomsten

34. In het administratief dossier van de Deputatie is er enkel een overzicht terug te vinden van inkomsten en kosten van [REDACTED].

Uit deze gegevens kan niet worden afgeleid :

- dat er sprake is van twee exploitanten die hun inkomsten halen uit de landbouw van een bedrijf te [REDACTED];

b. Geen bewijs van het feit dat er sprake is van twee exploitanten van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf met activiteiten te Boechout op de [REDACTED]

35. Verzoekende partij heeft de stukken van het administratief dossier van de Deputatie opgevraagd.

Uit deze stukken kan niet worden afgeleid dat er sprake is van twee landbouwers.

36. Uit de stukken van het administratief dossier van de Deputatie blijkt enkel dat de heer [REDACTED], te weten de aanvrager van de bestreden vergunning met adres [REDACTED], aangesloten is bij [REDACTED] en dit voor de periode van 01-03-2008 tot datum van attestering, te weten 22-12-2009 voor **een niet bij naam genoemde zelfstandige activiteit in hoofdberoep.**

37. *Uit de stukken van het administratief dossier van de Deputatie blijkt voorts dat de heer [REDACTED], [REDACTED], aangesloten is bij [REDACTED] en dit voor de periode van 01-04-1978 tot datum van attestering en dit sedert 1979 voor een niet bij naam genoemde zelfstandige activiteit in hoofdberoep.*

c. Geen bewijs van het niet residentieel karakter van de woning

38. *De Deputatie oordeelt: “de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan. Een tweede weigeringsmotief betrof de afsplitsbaarheid van de woning a.g. v. de inplanting. In de hoorzitting werd de noodzaak van de inplanting aangetoond. Immers, door deze inplanting werd een toekomstige uitbreiding van de serre niet gehypothekeerd. Met deze redenering kan akkoord worden gegaan.”*

Deze argumentatie is niet draagkrachtig, noch consistent. Het feit dat er in de toekomst sprake zou kunnen zijn van een uitbreiding van het bedrijf met een serre (op een terrein van 6 hectare) impliceert niet dat de woning waarvoor de bestreden vergunning werd afgeleverd, een bedrijfswoning is.

d. Conclusie

39. *Uit geen van de voorliggende stukken van het dossier kan worden aangenomen :*

1. *dat er sprake is van een landbouwbedrijf te [REDACTED];*
2. *dat dit bedrijf voor zover zou voldaan zijn aan de voorgaande voorwaarde, bovendien een volwaardig landbouwbedrijf betreft;*
3. *dat er sprake is van twee exploitanten die hun agrarische hetzij para-agrarische activiteiten uitoefenen te [REDACTED];*
4. *dat de voorliggende aanvraag betrekking zal hebben op de bouw van een bedrijfswoning voor een exploitant van een volwaardig landbouwbedrijf te [REDACTED];*
5. *en dat de bestaande woning verder dienst zal doen als bedrijfswoning van een andere exploitant die tevens operationeel is te [REDACTED];*

40. *De stelling die de Deputatie ontwikkelt, met name dat het begrip ‘leefbaar bedrijf’ niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst, houdt bovendien geen weerlegging in van de voormelde vaststellingen die betrekking hebben op de vraag of de geplande woning al dan niet kadert in een “volwaardig” landbouwbedrijf.*

Schending van de motiveringsplicht

41. *Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting moet de Deputatie, wanneer zij over een beroep uitspraak doet de argumenten aan geven die haar beslissing verantwoorden in rechte en in feite verantwoorden. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer de GSA in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd zoals in casu het geval is. Uit de motivering blijkt bovendien op geen enkele wijze waarom de weigeringsmotieven van de GSA niet kunnen worden bijgetreden.*

42. Inzake de toetsing van de aanvraag aan de voorwaarden van art. 11.4.1. inrichtingsbesluit stelt de GSA in zijn negatief advies :

“Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan ook in het agrarisch gebied worden opgericht. De generatiewissel op een agrarisch bedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen. Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen, dan kan een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een nieuwe woning slechts worden verleend indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de fysische inlijving ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt

Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:

- 1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten fulltime tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.*
- 2) Het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;*

In het advies dd 1/4/2008 van de afdeling Land, bevestigd in de adviezen van 29/7/2008 en 12/2/2009, wordt vermeld dat het bedrijf niet als dubbelvolwaardig kan worden beschouwd. In functie van de generatiewissel kan enkel de uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning tot 1250m³ worden aanvaard in functie van de woongelegenheid van de oude en de jonge bedrijfsleiding. Aan deze voorwaarde is bijgevolg niet voldaan

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

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat in de voorliggende aanvraag helemaal niet duidelijk is of de aanvraag daadwerkelijk i.f.v. een generatiewissel geschiedt. Bovendien blijkt uit het advies dd. 1/4/2008 van de afdeling Land, bevestigd in de adviezen van 29/7/2008 en 12/2/2009, dat het bedrijf niet als dubbelvolwaardig kan worden beschouwd. Bijgevolg kan enkel in functie van de generatiewissel de uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning tot 1250m³ worden aanvaard in functie van de woongelegenheid van de oude en de jonge bedrijfsleiding.”

(eigen aanduiding in vet)

43. De bestreden beslissing motiveert niet waarom de argumentatie van de GSA niet wordt bijgetreden. De gegevens die ontbraken bij de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg, zijn evenmin terug te vinden in het administratief dossier van de Deputatie.

44. In dezelfde zin kan geoordeeld worden dat de motivering van de Deputatie des te meer concreet en precies diende te zijn gezien uit het negatief advies van het Departement Landbouw en Visserij van resp. 12.02.2009 blijkt dat er geen sprake is van leefbare en volwaardige landbouwactiviteiten :

“De op het situatieplan aangeduide percelen 316x en 314 h “open teelt” werden in 2008 niet gebruikt voor het telen van vollegrondsgroenten. Uitbating van vollegrondsgroenten dienen gedurende meerdere jaren te gebeuren om de duurzaamheid en de ontwikkeling van de vollegrondsteelten te garanderen. In 2008 werd op bewuste percelen enkel maïs geteeld.

Een volgens de aanvrager voorziene uitbreiding van de serres werd ook niet gerealiseerd.”

45. De hierboven vermelde motivering van de Deputatie bestaat uit loutere affirmaties die niet op basis van concrete en controleerbare gegevens worden gestaafd. De vergunningsverlenende overheid heeft niet de nodige kennis verworven van alle relevante feitelijke gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden en de bestreden beslissing is kennelijk niet voorafgegaan door een zorgvuldige voorbereiding. De bestreden beslissing is genomen zonder dat de relevante feiten zorgvuldig werden vastgesteld en gewaardeerd.

46. Bovendien blijkt dat de overheid de feiten die haar ter kennis werden gebracht niet onderzocht heeft op hun overeenstemming met de werkelijkheid.

47. Op basis van de voorliggende gegevens kan dan ook niet worden uitgesloten dat de vergunningsverlenende overheid technisch onvoldoende onderlegd is om de verschillende gegevens van het dossier te begrijpen en naar waarde te schatten. In dat geval heeft de overheid onzorgvuldig gehandeld door zich niet te laten bijstaan door deskundigen en het advies van het Departement Landbouw en Visserij zomaar naast zich neer te leggen. Nochtans is het Departement vanwege haar specifieke taakomschrijving en expertise goed geplaatst om de overheid in te lichten.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat in de bestreden beslissing vermeld staat dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan. De verwerende partij verwijst naar de rechtsleer waar wordt gesteld dat artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit niet belet dat meerdere woningen worden opgericht in agrarisch gebied, zolang de woning maar bestemd is voor de exploitanten van de onderneming. De verwerende partij beweert dat zij de aanvraag getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening door drie mogelijkheden aan te geven om een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied toe te staan. Er zou voldoende aangetoond zijn dat de aanvraag niet voldoet aan de eerste twee mogelijkheden.

In de bestreden beslissing wordt dan ook de laatste mogelijkheid onderzocht:

“ ...

3) “Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze

van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

*2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;
...*

Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen hanteert de verwerende partij kennelijk twee normen: het exploiteren van een levensvatbaar bedrijf en het landbouwer zijn. Voor wat betreft het exploiteren van een levensvatbaar bedrijf wijst de verwerende partij erop dat in de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 1 april 2008, 29 juli 2008 en 12 februari 2009 “evenmin concrete reglementaire bepalingen worden aangegeven op basis waarvan de levensvatbaarheid van een bedrijf kan worden aangetoond”.

De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de gegevens van de aanvrager kunnen doen besluiten dat het bedrijf voldoende groot is om twee arbeidskrachten te verzekeren. De tussenkommende partij werd gecontacteerd om gegevens bij te brengen die bovengenoemde zaken aantonen, wat volgens de verwerende partij ook werd gedaan. Er wordt verwezen naar een bijkomende motiveringsnota van de tussenkommende partij die stelt dat:

*“...
In bijlage vindt u een uittreksel van het zakenkantoor [REDACTED] met bedrijfseconomische berekening waaruit blijkt dat beide zaakvoerders ruimschoots meer generen dan het minimum van 12.850 euro per landbouwer.*

*Sinds 2008 ben ik zelfstandige in hoofdberoep en bezit dan ook geen andere verdienste in bijberoep. Aangezien mijn vader en ik ons volledig inzetten voor het bedrijf worden er dan ook minimum 2500 werkuren gepresteerd per persoon per jaar. Alsook vindt u hiervan een schriftelijke bevestiging door het sociaal secretariaat [REDACTED] wat onze loopbaan betreft.
...”*

De verwerende partij interpreteert de gegevens als volgt:

*“...
De stukken tonen dus afdoende aan dat met een winst van 56.728,22 euro in 2008 aan beide exploitanten een arbeidsinkomen van 12.850 euro kan worden uitgekeerd (stuk 8, bijlage 1) en dat zowel de heer [REDACTED] als de heer [REDACTED] als zaakvoerder in hoofdberoep werkzaam zijn.
...”*

De verwerende partij geeft ten slotte toelichting bij het onderzoek naar de laatste voorwaarde:

*“...
Uit het inplantingsplan blijkt dat de bestaande woning niet kan uitgebreid worden, maar dat toch een inplanting voorzien wordt zodanig dat de aanvrager dicht bij zijn bedrijf woont en dus in geval van nood direct aanwezig kan zijn op het bedrijf. Bovendien is het bedrijf nog in volle expansie en blijft zo de mogelijkheid bestaan om de bestaande serre nog verder uit te breiden aan de achterzijde van de woning.*

3.

De tussenkomenende partij antwoordt als volgt:

“ ...”

Verzoekende partij is de mening toegedaan dat de aanvraag niet gelegitimeerd kan zijn als tweede bedrijfswoning. Volgens verzoekende partij motiveert de bestreden beslissing deze legitimatie niet.

Artikel 11 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt:

*“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 verblijfsgelegenheid 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.”*
(eigen accentuering)

Artikel 4.3.6 VCRO stelt dat voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in het daartoe geschikt bestemmingsgebied enkel een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend indien het volume beperkt is tot 1000m³, of 1250m³ in het geval van bewoning door meer dan één gezin (dat is verbonden met het bedrijf). In casu zal de bedrijfswoning dienen voor één gezin dat is verbonden met het bedrijf. De aanvraag voldoet aan het maximum van 1000m³ (961m³). Het is geenszins zo dat het artikel stelt dat er maar één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Verzoeker houdt dit nochtans voor, aangezien verzoeker stelt dat enkel de uitbreiding van de bestaande woning tot 1250m³ mogelijk is. Dit is een foute interpretatie van het artikel. Het artikel spreekt immers over “een bedrijfswoning”, niet “één/de bedrijfswoning”. Dit kan trouwens ook afgeleid worden uit de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die in artikel 11 duidelijk de mogelijkheid van een tweede woning vermeldt (zie verder).

De ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt algemeen:

“Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.”

Meer in het bijzonder m.b.t. de bedrijfswoning stelt de omzendbrief:

“Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied. De afgifte van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerde bedrijf.”
(eigen accentuering)

En verder:

“b) De woning voor de exploitanten

b.1. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheden daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheden 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.

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

De omzendbrief omschrijft 3 soorten gevallen waarbinnen een nieuwe (tweede) exploitatie woning kan worden vergund:

- a. De woning is ter vervanging van een bestaande exploitatiewoning*
- b. De woning is n.a.v. een generatiewissel (splitsing/overname van het bedrijf)*
- c. De woning betreft een blijvende tweede woning*

De bestreden beslissing maakt in haar motivering zeer duidelijk dat de aanvraag niet onder het bovenstaande punt a of b valt, maar wel degelijk onder punt c, nl. een blijvende tweede woning. Verzoeker kwalificeert in zijn verzoekschrift de aanvraag dus duidelijk foutief door te stellen dat het gaat om een tweede woning in functie van een generatiewissel.

Zeer specifiek m.b.t. de nieuwbouw van een blijvende tweede woning stelt de omzendbrief dat dit maar kan bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan drie voorwaarden:

“b.3. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;

3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).”

Bovenstaande vereisten worden integraal overgenomen door de deputatie bij het vormen van hun oordeel. Elke van de 3 punten worden door de deputatie grondig geanalyseerd.

Gezien het negatief advies van het departement Landbouw en Visserij afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van de Vlaamse Overheid, gaat de deputatie dieper in m.b.t. haar beoordeling van bovenvermeld punt 2, nl. of het bedrijf voldoende omvangrijk is om de tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren. De deputatie heeft bijkomende normen gesteld ter beoordeling, nl.:

d. Levensvatbaar bedrijf exploiteren

Dit wordt aangetoond met een bedrijfseconomische berekening, nl. het arbeidsinkomen (AI) per volwaardige arbeidskracht (VAK). Het AI/VAK moet groter zijn dan het referentie-inkomen wat jaarlijks wordt vastgesteld. In 2008 werd dit vastgesteld op 25.700 euro/VAK. Omdat de minimale arbeidsbehoefte 0.5 VAK bedraagt, moet het landbouwbedrijf minstens voldoen aan:

- i. minimaal een arbeidsprestatie van 900 uren per jaar (1/2 VAK) vereisen*
- ii. een arbeidsinkomen uit de activiteiten op het bedrijf opleveren dat minstens de helft van het referentie-inkomen bedraagt (12.850 euro in 2008)*

e. Landbouwer zijn

De landbouwer is een natuurlijke persoon of een vennootschap. Een natuurlijke persoon moet meer dan 50% van zijn totale arbeidsduur besteden aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35% van zijn totale beroepsinkomen halen.

Een grondige analyse door de deputatie van bovenstaande normen leidt tot het besluit van de deputatie dat het landbouwbedrijf wél voldoende omvangrijk is. De deputatie stelt letterlijk dat hun conclusie is dat beide personen als hoofdberoep landbouwer hebben en dat er voldoende opbrengsten zijn die het hoger genoemd referentie-inkomen overtreffen. Bovendien verwijst de deputatie naar vaststaande rechtspraak waar gesteld wordt dat de leefbaarheid van een landbouwbedrijf niet beperkt is tot een economische analyse. Integendeel, het totaalplaatje is zeer belangrijk om te analyseren wat de werkelijke bedoeling is van de aanvrager. Uit wat volgt blijkt net dat de 'leefbaarheid' volgens vaststaande rechtsleer en rechtspraak geen economische betekenis heeft, maar een stedenbouwkundige betekenis.

Verzoekende partij mag het dan wel niet eens zijn met het bestreden besluit, bovenstaande uiteenzetting toont zeer duidelijk aan dat de deputatie haar beslissing zeer goed heeft overwogen en gemotiveerd. De deputatie geeft zeer duidelijk de toetsstenen aan waardoor zij tot de conclusie is gekomen dat de aanvraag mogelijk is. Het is onbegrijpelijk dat verzoeker stelt dat de bestreden beslissing geen gegevens bevat die de conclusie duiden. De hele analyse is immers opgenomen in de motivering van het besluit!

Het derde punt ter analyse stelt dat de realisatie van de tweede bedrijfswoning dient te gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er toch zeker duidelijk toe moet behoren. Onderstaande afbeelding toont onweerlegbaar aan dat de woning zeker bij het bedrijf hoort. Bovendien heeft de tussenkomende partij op de hoorzitting duidelijk geschetst dat de aanvraag niet op een andere plek kon, gezien dit de uitbreiding van de serre zou hypothekeren.

[illustratie]

De verzoeker concludeert dat uit geen van de voorliggende stukken van het dossier kan worden aangenomen dat de aanvraag kan worden vergund. Nochtans is het besluit van de deputatie afdoende gemotiveerd. Verzoekende partij laat na op één of andere manier de motivering van de deputatie te weerleggen. Het enige wat verzoeker doet is de motivering 'in vraag stellen'. Het kan moeilijk worden aangenomen dat met zulke motivering van verzoeker het bestreden besluit wordt vernietigd. Verzoeker stelt:

"De stelling die de deputatie ontwikkelt, met name dat het begrip 'leefbaar bedrijf' niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst, houdt bovendien geen weerlegging in van de voormelde vaststellingen die betrekking hebben op de vraag of de geplande woning al dan niet kadert in een "volwaardig" landbouwbedrijf"

In het kader van dit citaat dient er op gewezen te worden dat de redenering die de deputatie heeft gevolgd, gebaseerd is op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Doch dit eerder ter toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Een noot onder een arrest van de Raad van State van 2 september 1998 geeft goed de waarde van zulke omzendbrieven weer: De noot stelt:

*"Het bovenstaande arrest ligt in het verlengde van de rechtspraak die betrekking heeft op de omzendbrieven waarmee de toeziende overheid de gedecentraliseerde besturen wil duidelijk maken welke gedragslijn zij bij de uitoefening van haar bevoegdheid in een bepaalde materie wil volgen. Die rechtspraak keurt het procédé goed **in zoverre de naleving van een omzendbrief niet wordt gehanteerd als een zelfstandige rechtsregel om de wettigheid of de opportuniteit van een rechtshandeling van een gedecentraliseerd bestuur te toetsen.**"*

Uit bovenstaande rechtspraak en rechtsleer wordt duidelijk dat de omzendbrief wel mag gevolgd worden, maar de opgenomen bepalingen niet als zelfstandige rechtsregel mogen gelden om de wettigheid of opportuniteit van de beslissing van de deputatie te toetsen. Om die reden dient er, ter aanvulling van de reeds opgenomen motivering van de deputatie over de economische toetsing van de aanvraag, verwezen te worden naar vaststaande rechtsleer en rechtspraak welke stelt dat het begrip 'leefbaar bedrijf' niet binnen de economische sector moet worden gesitueerd, maar binnen de stedenbouwkundige sector. [REDACTED] stelt:

*"Het begrip "leefbaar bedrijf", zoals bedoeld in artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit, moet worden begrepen binnen de context van stedenbouwwetgeving. Dit wil zeggen dat het begrip "leefbaar bedrijf" niet kan worden uitgelegd in de zin van "economisch leefbaar bedrijf". **De stedenbouwwetgeving is geen wet tot organisatie van of tot toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid. Volgens de Raad van State dient de overheid die op een vergunningsaanvraag moet beschikken enkel na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat.** Dit wil zeggen dat aan de hand van de ingediende bouwplannen in redelijkheid moet kunnen worden aangenomen dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat in agrarisch gebied niet is toegestaan. De invulling van het begrip "leefbaar bedrijf" in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is onduidelijk. De Raad van State geeft aan dat de vergunningverlenende overheid bij haar onderzoek naar de "leefbaarheid" van een **bedrijf, op basis van de ingediende bouwplannen, moet trachten uit te maken of de te vergunnen bouwwerken niet bedoeld zijn voor een bedrijf dat niet in agrarisch gebied is toegelaten.** Het moet dus gaan om een werkelijk landbouwbedrijf. Soms wordt*

ook de term “volwaardig” gebruikt. In de rechtspraak worden evenwel geen criteria aangereikt die de overheid bij haar onderzoek van de bouwplannen in aanmerking zou kunnen nemen. **De term “leefbaarheid” dient te worden begrepen in de zin van “bruikbaar” of “geschikt”. Dit wil zeggen dat in redelijkheid moet kunnen worden aangenomen dat de bouwwerken zoals ze worden weergegeven op de bouwplannen bruikbaar of geschikt zijn voor de daadwerkelijke uitoefening van landbouwactiviteiten.** ... Gelet op het feit dat de term “leefbaar” niet in economische zin mag worden begrepen (en dus aspecten zoals rendabiliteit, opbrengst of winst niet relevant lijken te zijn), **moet worden aangenomen dat de omvang van een bedrijf geen doorslaggevend criterium zal zijn bij de beoordeling van de “leefbaarheid” ervan. Bijgevolg zal een bedrijf van beperkte omvang, waarvan de gebouwen weliswaar wijzen op een volwaardig landbouwbedrijf, ook als “leefbaar bedrijf” kunnen worden aangemerkt.**”

(eigen accentuering)

Los van de verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (zie tweede middel), dient eerstens te worden geoordeeld of de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Dit wil zeggen of de aanvraag een woning betreft die effectief bij een landbouwbedrijf hoort zoals bepaald in bovenstaande rechtspraak. Het staat onbetwistbaar vast dat zowel uit de bouwplannen van de aanvraag, als uit de bovenstaande luchtfoto, blijkt dat de gebouwen en de gronden waarbij de bedrijfswoning hoort, een volwaardig landbouwbedrijf is. De serres zijn zeer duidelijk te zien en op de bouwplannen werden zeer duidelijk de landbouwgronden die bij het bedrijf horen aangeduid.

[illustratie]

Het enige wat de vergunningverlenende overheid dient na te gaan bij de beoordeling van de aanvraag is enerzijds de controle of dat de aanvraag stedenbouwkundig inpasbaar is, nl. of het gebouw fysisch geïntegreerd is bij het landbouwbedrijf, om residentialisering tegen te gaan. Anderzijds dient de vergunningverlenende overheid te controleren of dat de aanvraag effectief bedoeld is als exploitatiewoning, m.a.w. of dat de aanvraag bij een landbouwbedrijf hoort. De redenering dat factoren als de oppervlakte van het perceel, de rendabiliteit van het landbouwbedrijf, de financiële draagkracht van de aanvrager, zijn beroepskwalificaties edm. geen rol spelen wordt ook doorgetrokken naar een tweede bedrijfswoning. MOSSELMANS analyseert bij een arrest van de Raad van State van 24 december 2004 zeer duidelijk:

“De Raad van state komt echter tot het besluit dat het artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit geen enkele bepaling bevat omtrent de inplantingsplaats van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van vergunningverlenende overheid te oordelen over dit gegeven. Opnieuw kan er op gewezen worden dat de Raad van State slechts een “marginaal toetsingsrecht” uitoefent en dus enkel bevoegd is na te gaan of de overheid haar beslissing genomen heeft op grond van juiste feitelijke gegevens. ... In de praktijk wordt gewoonlijk teruggevallen op interpretatieve omzendbrieven. Het probleem is dat dergelijke –“soft law”- instrumenten geen verordenende kracht hebben. Zoals in het geannoteerde arrest eveneens het geval is, komt de beoordeling en de invulling van artikel 11.4.1 veelal neer op een feitenbeoordeling.”

M.a.w. dient geconcludeerd te worden dat de beoordeling van de aanvraag in casu geen economische, maar een stedenbouwkundige beoordeling moet zijn door de deputatie. De

deputatie heeft de discretionaire bevoegdheid om te oordelen of een woning al dan niet bestemd is als exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf in de eerste plaats, en of de realisatie ervan niet ten koste gaat van de residentialisering van het landbouwgebied in de tweede plaats (cfr. tweede middel). Het is zodoende niet noodzakelijk dat de vergunningverlenende overheid de omvang e.d.m. van het landbouwbedrijf grondig onderzoekt.

Evenwel is de deputatie verder gegaan dan wat haar gevraagd werd. De deputatie heeft ter motivering van haar vergunning en ter weerlegging van de argumentatie van het advies van het Departement Landbouw toch onderzocht wat de omvang en de rendabiliteit van het bedrijf was. Om deze motivering uitgebreid te staven heeft de deputatie onder meer beroep gedaan op soft law, nl. de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997. Uit de analyse die de deputatie heeft gemaakt concludeert de deputatie dat de woning effectief bestemd is als exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf, dus dat het bedrijf voldoende omvangrijk is om minstens voor beiden een rendabele tewerkstelling te verzekeren en dat de tweede woning duidelijk behoort bij het gebouwencomplex.

Of zoals het bestreden besluit het stelt: het totaal plaatje klopt. Verzoekende partij toont trouwens nergens aan dat het totaal plaatje niet klopt. Verzoekende partij stelt enkel dat er:

- a. geen voldoende bewijs is van inkomsten*
- b. geen bewijs is van het feit dat er sprake is van twee exploitanten van een agrarisch bedrijf met activiteiten te [REDACTED]*
- c. Geen bewijs is van het niet residentieel karakter van de woning*

Het weze herhaald dat verzoeker in haar redenering er enkel in lukt een aantal zaken in vraag te stellen, zonder effectief haar stellingen te bewijzen. Het weze eveneens herhaald dat de vergunningverlenende overheid enkel maar moet oordelen of de woning effectief dient voor een exploitant van het bedrijf waartoe het behoort en dit bedrijf effectief een tuinbouwbedrijf is en tenslotte dat de woning fysisch één geheel is met het bedrijf. Daarenboven zijn de aangehaalde argumenten van verzoeker foutief:

- a. Het bewijs van voldoende inkomsten werd geleverd aan de deputatie. Het is onredelijk te verwachten dat een aanvraag moet aantonen dat effectief de winst van het bedrijf wordt gebruikt door de aanvrager. De gegevens tonen in ieder geval dat dit mogelijk is en het bedrijf voldoende activiteiten heeft. Er wordt immers duidelijk aangegeven uit de nota van de boekhouder – fiscalist dat het bedrijf een omzet draait van meer dan 300.000 euro en een winst realiseert van meer dan 50.000 euro. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat het bedrijf voldoende rendabel is.*
- b. De geleverde attesten van accerta bewijzen de activiteiten van de aanvrager. Bovendien leert een simpele opzoeking in het KBO en GRAYDON dat de deputatie het bij het rechte eind heeft. Er staat duidelijk vermeld dat de activiteiten landbouwactiviteiten zijn. Bovendien erkennen die gemeente en de GSA dit zelf. Zij stellen immers beide, in respectievelijk het weigeringsbesluit en het advies, dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming. Beiden erkennen zodoende dat de aanvraag een bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf betreft.*
- c. Het bewijs van niet-residentieel karakter wordt behandeld in het tweede middel (zie verder).*

Het is duidelijk dat in alle redelijkheid de argumentatie van de deputatie correct is. De gemeente maakt in haar argumentatie op geen enkel ogenblik aannemelijk dat het

tegengestelde waar zou zijn. Bovendien heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts een marginale toetsingsbevoegdheid. De Raad kan enkel vaststellen of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is. Verzoeker lukt er geenszins in om dit kennelijk karakter aan te tonen. Het enige wat verzoeker doet, is één en ander in vraag stellen. Bovenstaande argumentatie duidt dat de beoordeling zorgvuldig en redelijk is gebeurd.

Tenslotte haalt verzoeker in het eerste middel een schending van de motiveringsplicht aan. Verzoeker is van oordeel dat de motivering van de deputatie nog preciezer en duidelijker de motivering van het negatief advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA) moet weerleggen. Er dient te worden opgemerkt dat het advies uitgaat van een generatiewissel. Dit is evenwel niet het geval, de blijvende tweede woning is in eerste instantie met het oog op de bestaande omvang van het bedrijf. Voor zover het uitgangspunt anders is dan dat van de aanvraag is het advies irrelevant. Voor het overige dient te worden besloten uit bovenstaande uiteenzetting dat de 3 voorwaarden waaraan moet voldaan worden om een blijvende tweede woning te realiseren, zoals ook aangehaald in het advies van de GSA, effectief zijn voldaan. De motivering van het bestreden besluit is hier afdoende. Verzoeker toont op geen enkele manier aan welk argument van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onbeantwoord blijft.

Verzoeker poneert een aantal losse stellingen dat het bestreden besluit is genomen zonder dat de relevante feiten zorgvuldig werden vastgesteld en gewaardeerd en dat de feiten die werden voorgelegd niet zouden zijn onderzocht naar hun overeenstemming met de werkelijkheid. Op geen enkele wijze staat verzoeker deze stellingen. Vooral de stelling dat de overheid onzorgvuldig gehandeld zou hebben omdat zij zich niet heeft laten bijstaan door deskundigen ter weerlegging van het Departement Landbouw en Visserij is foutief. Vooreerst dient er op te worden gewezen dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij verwijst naar eerdere adviezen. Bij lezing van deze adviezen dient te worden vastgesteld dat de adviezen handelen over oppervlakte van de serre en de grootte van het bedrijf. De adviezen spreken ook enkel over de serre en vergeten melding te maken van 10 ha landbouwgrond waar ook nog eens wordt geteeld. Ook de gemeente stelt in haar wederantwoordnota op het verzoekschrift tot tussenkomst dat uit de stukken van het dossier niet blijkt dat er 10 ha landbouwgrond wordt bewerkt. Nochtans zijn deze 10ha duidelijk aangegeven op het plan gevoegd bij de aanvraag. Daarenboven kan opnieuw verwezen worden naar bovenstaande argumentatie waar duidelijk wordt aangetoond dat een "leefbaar bedrijf" niets heeft te maken met oppervlakte van het perceel, de rendabiliteit van het landbouwbedrijf, de financiële draagkracht van de aanvrager, zijn beroepskwalificaties edm. maar met stedenbouwkundige elementen. De deputatie is niet gebonden aan het advies van het Departement Landbouw en Visserij. De deputatie vormt haar eigen oordeel m.b.t. de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de tweede woning.

Verzoeker stelt in haar verzoekschrift dat de gegevens die bij de beoordeling van de aanvraag warden opgevraagd zouden ontbreken in het administratief dossier van de Deputatie. Deze stelling is onjuist, zo blijkt zelfs uit de stukkenbundel van verzoeker zelf! Stuk 22 van verzoeker is een e-mail met bijlagen van de provincie t.a.v. verzoeker met daarin de stukken uit het administratief dossier. Inclusief de bijgebrachte stukken door de aanvrager in zijn beroepschrift!

...

4.

De verzoekende partij betoogt in haar wederantwoordnota in repliek op de verwerende partij nog het volgende:

“... ”

1. Verwerende partij verwijst naar rechtsleer waarin wordt gesteld dat art. 11.4.1. K.B. 28.12.1972 ‘NIET belet dat meerdere woningen worden opgericht in agrarisch gebied, zolang de woning maar bestemd is voor de exploitanten van de onderneming’.
2. Zulks wordt niet betwist door verzoekende partij. Er is inderdaad geen enkele wettelijke bepaling die de oprichting van een tweede bedrijfswoning uitsluit mits o.m. voldaan wordt aan alle voorwaarden van art. 11.4.1. van het inrichtingsbesluit. Verzoekende partij betwist evenwel dat laatstgenoemde voorwaarden gerespecteerd zijn middels het bestreden besluit.
3. Verwerende partij stelt dat zij de aanvraag getoetst heeft aan de goede ruimtelijke en dat er “3 mogelijkheden aangegeven (werden) om een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied toe te staan.” Deze 3 mogelijkheden dienen gerelateerd te worden aan de toets van de aanvraag aan de mate waarin ze verenigbaar is met de landbouwbestemming.

Toets van de aanvraag met de bestemming van het gebied.

4. Verwerende partij stelt dat er volgens de bestreden beslissing slechts één mogelijkheid was

“om een tweede bedrijfswoning toe te laten’ met name ‘indien tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

- “1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.
- 2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren.”

Dit is de norm die de Deputatie hanteerde bij de toets van de aanvraag aan de planologische verenigbaarheid.

5. In concreto stelt de verwerende partij de door haar gehanteerde normen te hebben getoetst aan “een bedrijfseconomische berekening van het arbeidsinkomen per voltijdse arbeidskracht.” Verder zou door verwerende partij nagegaan zijn of beide personen (te weten de personen die de resp. bedrijfswoningen zouden betrekken) “als hoofdberoep landbouwer hebben”.
6. De Deputatie heeft bij deze toets naar inziens van verzoekende partij in ieder geval niet nagegaan of er sprake is van een leefbaar bedrijf, te weten een volwaardig agrarisch bedrijf (zie verder), een derde aspect dat diende te worden onderzocht voor de beoordeling van de aanvraag in functie van de bestaanbaarheid ervan met de bestemming van het gebied.

7. Verwerende partij kan niet anders dan voor de toets van de door haar gehanteerde normen terug te vallen op de stukken die de vergunningsaanvrager naar voor gebracht heeft.
8. Verzoekende partij werpt andermaal op dat uit deze stukken in redelijkheid niet kan worden afgeleid dat er sprake is van twee landbouwers (en dat er derhalve twee bedrijfswoningen kunnen verantwoord worden).
9. Verzoekende partij verwijst hiertoe integraal naar het verzoekschrift.

Uit de stukken van het administratief dossier van de Deputatie blijkt enkel dat de heer ■■■■, te weten de aanvrager van de bestreden vergunning met adres ■■■■, aangesloten is bij Acerta voor een niet bij naam genoemde zelfstandige activiteit in hoofdberoep en dat de heer ■■■■, ■■■■ ook aangesloten is bij Acerta voor een niet bij naam genoemde zelfstandige activiteit in hoofdberoep. Uit de stukken kan geenszins worden afgeleid dat beide personen actief zijn op het landbouwbedrijf en dat een tweede bedrijfswoning derhalve toelaatbaar is. Dit blijkt ook niet uit het stuk van de F.V. De Voegt dat geen enkele bewijswaarde heeft en evenmin aantoont wie exploiteert in het bedrijf.

10. De verwerende partij beschikt naar inziens van verzoekende partij derhalve niet over afdoende, concrete argumenten die op aannemelijke wijze aantonen dat er sprake is van twee exploitanten.
11. Het bestreden besluit schendt in die zin de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel nu de toets van de aanvraag aan de stelling 'Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd' in redelijkheid niet positief kon beantwoord worden en verwerende partij de gegevens van het dossier op dit punt derhalve niet nauwgezet onderzocht en duidde.
12. Artikel 11, 4.1, eerste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt:
...
13. Uit deze bepaling blijkt overduidelijk dat in agrarisch gebied woningbouw niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant of een tijdelijke verblijfgelegenheid betreft. Bovendien kan een woning of tijdelijke verblijfseenheid slechts worden toegelaten indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf.
14. De verwerende partij beschikt naar inziens van verzoekende partij niet over afdoende, concrete argumenten die op aannemelijke wijze aantonen dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en dat er derhalve sprake is van een aanvraag die betrekking heeft op een bedrijfswoning binnen een leefbaar bedrijf waarbij kan worden aangenomen dat er in totaal twee exploitanten zijn.

15. Om die reden kan in redelijkheid in ieder geval niet aangenomen worden dat een tweede bedrijfswoning kan worden vergund in achtgenomen de voorwaarden van art. 11.4.1. inrichtingsbesluit.

...

17. Verzoekende partij voegt daar aan toe dat conform vaste rechtspraak “het begrip “leefbaar bedrijf” niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst”, dit “impliceert niet dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de voornoemde vraag geen acht zou mogen slaan op de omvang van de agrarische activiteit van het bedrijf. Er anders over oordelen zou immers betekenen dat zelf de geringste agrarische activiteit een exploitantenwoning zou verantwoorden.”

18. Wat de toets van de leefbaarheid van het bedrijf betreft, neemt de rechtsleer aan dat deze toets steeds moet gebeuren wanneer een aanvraag voor een landbouwactiviteit in een agrarisch gebied beoordeeld dient te worden. Derhalve ook bij de inplanting van een tweede bedrijfswoning.

19. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij geeft aan dat er actueel geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Naar inziens van verzoekende partij wordt dit advies niet weerlegt door de stukken die door verwerende partij naar voor werden gebracht. De Deputatie kon in redelijkheid derhalve niet aannemen dat aan deze voorwaarde voldaan is.

...

22. In het advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling Antwerpen dat aan het CBS werd overgemaakt per brief van 29.07.2008 wordt onder meer gesteld :

“Geachte College,

Aangezien de productie van de buitenteelten nog niet is opgestart kan deze nog niet in rekening worden gebracht in het kader van dubbelvolwaardigheid van een bedrijf.

- Om oneigenlijk gebruik van een bedrijfswoning en tweede bedrijfswoning te vermijden is het voor het telen van vollegrondsgroenten de regel dat enkel na een uitbating gedurende meerdere jaren een bedrijfswoning in overweging kan genomen worden.”

23. Hieruit blijkt volgens verzoekende partij dat er in casu geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Naar inziens van verzoekende partij wordt deze vaststelling in redelijkheid niet weerlegd en kon de Deputatie dan ook niet aannemen dat er (wel) sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het besluit schendt op dit punt de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidbeginsel en de materiële motiveringplicht.

24. De door de Deputatie aangenomen hypothese blijkt naar inziens van verzoekende partij ook niet uit het getypte document inzake de feitelijke vereniging van de heren De Voegt dat de vergunningsaanvrager voorlegde aan de Deputatie. Dit document is geen kopie van een belastingsaangifte van de resp. leden van deze vereniging. In tegenstelling tot een vzw, beschikt een feitelijke vereniging niet over rechtspersoonlijkheid: ze wordt niet erkend als drager van boekhoudkundige en andere rechten en plichten. Enkel de leden van de vereniging zelf dragen deze rechten en plichten. Het document toont op basis van de inkomsten en uitgaven die

er worden in opgelijst derhalve niet bewijskrachtig aan dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en van twee landbouwers/exploitanten.

25. **Een bedrijfswoning** moet begrepen worden in de spraakwoordelijke betekenis bij gebreke aan enige wettige definitie. Het is een woning die dienstig is voor de exploitant die ononderbroken aanwezig moet zijn op het bedrijf.
26. Het staat op basis van de stukken van het administratief dossier geenszins vast dat er sprake is van twee exploitanten op een volwaardig landbouwbedrijf derwijze dat er nood is aan twee bedrijfswoningen. Naar oordeel van verzoekende partij prangt de onduidelijkheid des te meer nu de zogenoemde tweede bedrijfswoning wordt ingeplant op een wijze dat ze bijzonder gemakkelijk opsplitsbaar is waardoor de residentialisering van het gebied en desaffectatie van de bedrijfswoning in de hand gewerkt wordt. Om die reden diende de Deputatie des te meer de gegevens precies en nauwgezet te toetsen aan de voorwaarden van art. 11.4.1. inrichtingsbesluit. Het feit dat zij daar in faalt, vormt niet alleen een schending van de materiële motiveringsplicht doch ook een schending van de zorgvuldigheidsplicht.
...

Ten slotte stelt de verzoekende partij ten aanzien van de repliek van de tussenkomende partij:

“ ...

1. Tussenkomende partij bespreekt art. 4.3.6. VCRO alsof verzoekende partij dit artikel verkeert interpreteert in haar verzoekschrift. Verzoekende partij weerhoudt in het eerste middel van haar verzoekschrift nochtans niet de schending van genoemde bepaling noch verwijst zij er zijdelings naar. Tussenkomende partij kan op dit punt derhalve geen nuttig verweer voeren inzake het eerste middel.

2. Tussenkomende partij stelt verder

“Een tweede foutieve interpretatie die terug te vinden is in het verzoekschrift is de kwalificering van de aanvraag door verzoeker. Verzoeker stelt immers dat het gaat om een tweede woning in functie van een generatiewissel. Dit is foutief. (.).”

3. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, is ook hierover niets terug te vinden in het verzoekschrift. Louter subsidiair merkt verzoekende partij op dat voor zover zij in haar vergunningbesluit een schending van art. 4.3.6. VCRO voorhield, dit zijn oorzaak vond in het feit dat de aanvraag van de vergunningsaanvrager niet toestond de aanvraag voor de bedrijfswoning te kwalificeren als een aanvraag voor een tweede bedrijfswoning, niet dienend voor een generatiewissel.
4. Tussenkomende partij levert kritiek op de argumentatie van verzoekende partij die letterlijk als volgt luidt : “Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting moet de Deputatie, wanneer zij over een beroep uitspraak doet de argumenten aan geven die haar beslissing verantwoorden in rechte en in feite verantwoorden. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer de GSA in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd zoals in casu het geval is. Uit de motivering blijkt bovendien op geen enkele wijze waarom de weigeringsmotieven van de GSA niet kunnen worden bijgetreden.”

5. *Tussenkomen de partij stelt in randnr. 20 van haar verzoekschrift : “Er dient te worden opgemerkt dat het advies uitgaat van een generatiewissel.”*
6. *Nochtans luidt het advies als volgt in zijn conclusie :*
...
7. *Het advies gaat derhalve niet uit van een generatiewissel. Er wordt daarentegen gesteld dat het op basis van de aanvraag helemaal niet duidelijk is of met de aanvraag daadwerkelijk een generatiewissel geschiedt maar dat een afzonderlijke tweede bedrijfswoning enkel in dat geval mogelijk is om de in het advies genoemde redenen.*
8. *Tussenkomen de partij verwijst verder naar het advies van het Departement Landbouw en Visserij waar zij naar hetgeen verzoekende partij begrijpt, geen waarde aan hecht. Naar inziens van tussenkomen de partij zou het Departement ‘vergeten melding te maken (hebben) van 10 ha landbouwgrond waar ook nog eens wordt geteeld’. Uit de stukken van het dossier blijkt niet dat er inderdaad nog 10 ha landbouwgrond wordt bewerkt. De stellingname van de tussenkomen de partij wordt derhalve niet gestaafd.*
9. *Verzoekende partij verwijst voor het overige naar de uiteenzetting bij het eerste middel in haar verzoekschrift waarvan de inhoud onverkort van toepassing blijft.*
...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van hun middel onder meer de schending inroept van de ‘motiveringsverplichting’, in het bijzonder de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (formele motiveringswet).

Zoals uit het feitenrelaas blijkt, dateren het indienen van de voorliggende aanvraag en het betekenen (in de betekenis van ingediend) van het administratief beroep van vóór 1 september 2009, respectievelijk 5 februari 2009 en 26 juni 2009. De bestreden beslissing zelf is genomen op 11 februari 2010 en dus ná 1 september 2009.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO, de overgangsbepaling omtrent de toepasselijke procedureregelen, in samenlezing met artikel 193, §1 en §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) en gelet op het gegeven dat de gemeente Boechout (nog) niet ontvoogd is, diende de voorliggende aanvraag behandeld te worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerde decreet).

De in artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet opgenomen motiveringsverplichting is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die een suppletoir karakter heeft. De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991, zodat de Raad de ingeroepen schending van de “motiveringsverplichting” als een schending van de motiveringsverplichting uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet verstaat.

2.

De Raad merkt op dat de verwerende partij wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* het agrarisch gebied, te oordelen of het voorwerp van de aanvraag, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De Raad stelt vast dat het perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen gelegen is in agrarisch gebied. 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 genoemd 'het Inrichtingsbesluit') stelt dat de agrarische gebieden enkel bevatten *'de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven'*. In voorliggend geval stelt zich de vraag of de tweede bedrijfswoning die de tussenkomende partij wenst te bouwen, in overeenstemming is met de bestemming van het betreffende perceel.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij op grond van de stukken van het administratief dossier niet redelijkerwijs tot de vaststelling kon komen dat de tussenkomende partij meer dan 50% van haar totale arbeidsduur besteedt aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35% van haar totale beroepsinkomen haalt. Immers bevindt zich in het administratief dossier enkel een brief van de tussenkomende partij waarin wordt gesteld dat zij en haar vader minimum 2500 werkuren per persoon per jaar verrichten en zijn totale arbeidsduur volledig besteedt aan de werkzaamheden op het bedrijf.

Deze brief kon door de verwerende partij niet anders dan als een loutere bewering en dus niet als voldoende bewijskrachtig worden beschouwd. Hetzelfde geldt voor het attest van het sociaal verzekeringsfonds Acerta, waarin vermeld staat dat de tussenkomende partij en haar vader een zelfstandige beroepsactiviteit uitoefenen in hoofdberoep, en waaruit de verwerende partij tevens redelijkerwijs niet kon afleiden dat de tussenkomende partij een exploitant is van het bedrijf. De bestreden beslissing schendt aldus zowel het redelijkheidsbeginsel als de motiveringsplicht. De overweging dat de leefbaarheid van een bedrijf in haar economische betekenis geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw, omdat het voornamelijk de bedoeling is om na te gaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets dat niet thuishoort in agrarisch gebied, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

3.

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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Door zich zonder meer te verlaten op eenzijdig door de tussenkommende partij verstrekte gegevens, waarvan in redelijkheid niet kan aangenomen worden dat ze voldoende concreet en precies zijn, en door de waarachtigheid van deze informatie niet, minstens onvoldoende, te controleren, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Met betrekking tot de voorwaarde dat de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe moet behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheid zou ontstaan, stelt de Raad vast dat door opnieuw zonder meer in te stemmen met wat de tussenkommende partij voorhoudt, dit wil zeggen dat de inplanting van de bedrijfswoning een toekomstige uitbreiding van de serre niet hypothekeert, de verwerende partij het vervuld zijn van deze voorwaarde niet daadwerkelijk heeft onderzocht en beoordeeld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt ontvankelijk en in de aangegeven mate gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER