

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0725
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0829/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RWO, afdeling Antwerpen
	vertegenwoordigd door advocaat Johan CLAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Fernand BOSSAERTS 2. mevrouw Nadine MEEUSSEN
	vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 11 augustus 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning bij een agrarisch bedrijf op de percelen gelegen te 2520 Ranst, Beemdenstraat 6A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 295f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 11 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De Kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 14 juli 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een eengezinswoning bij een agrarisch bedrijf" op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Beemdenstraat 6A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in agrarisch gebied.

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

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 15 februari 2010 ongunstig:

" ...

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

- In 1986 heeft de aanvrager het ouderlijke bedrijf, gesitueerd aan de Massenhovensesteenweg 36 te Ranst, samen met de vader van de aanvrager uitgebaat en in een latere fase overgenomen.*
- In 1989 heeft de aanvrager een zogenaamde 'noodwoning' opgericht in de tuin van het ouderlijke bedrijf en dit voor zover ons bekend zonder enige vergunning.*
- Normaliter wordt een tijdelijke woongelegenheid gedoogd in de bedrijfsloods van een tuinbouwbedrijf.*
- In onderhavig geval werd evenwel een grote houten woning opgericht die geenszins de kenmerken heeft van een voorlopige noodwoning maar alle eigenschappen vertoont van een ruime permanente woning weliswaar in houtstructuur. De grondoppervlakte van de 'noodwoning' is volgens het omgevingsplan zelfs groter dan de woning - Massenhovensesteenweg 36.*

- Momenteel - 20 jaar later - is de vader van de aanvrager gepensioneerd (79j.) en is de aanvrager de enige bedrijfsleider van een eerder gedateerd tuinbouwbedrijf - de glasopstand is van 1985/1986 en heeft nog steeds een oppervlakte van 8000m².
- In de hedendaagse bedrijfsvoering is een glastuinbouwbedrijf van 8000m² amper als volwaardig te beschouwen.
- Indien de aanvraag voor een bijkomende eengezinswoning - met hoge residentiële bouwwaarde - zou toegestaan worden, zouden er in wezen drie bedrijfswoningen aanwezig zijn op een glas-tuinbouwbedrijf met een beperkte glasopstand van 8000m² hetgeen hedendaags ternauwernood als volwaardig kan beschouwd worden.
- Volgens de huidige situatie en de vigerende regelgeving kan de aanvrager slechts de bestaande woning - Massenhovensesteenweg 36 - uitbreiden tot 1250m³ in het kader van een generatiewissel.
- Samengevat wordt vanuit landbouwkundig standpunt ongunstig advies verstrekt voor de oprichting van een 'derde' bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf en dient de tweede onvergunde vrijstaande bedrijfswoning te verdwijnen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 22 juni 2010:

“ ...

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

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

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

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

Gunstig op voorwaarde dat de illegale noodwoning wordt afgebroken.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 juli 2010 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 augustus 2010 op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige 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.

De nieuwe woning wordt ingeplant op ruim 50 m van de bedrijfsgebouwen en in functie van de Beemdenstraat, terwijl de bedrijfsgebouwen en de oorspronkelijke bedrijfswoning ontsloten worden vanuit de Massenhovensesteenweg. De voorziene inplanting in functie van de Beemdenstraat maakt dat de nieuwe woning weinig rechtstreekse binding heeft met de achterliggende bedrijfsgebouwen en makkelijk afsplitsbaar is. Er moet dan ook geoordeeld worden dat de nieuwe woning niet of onvoldoende geïntegreerd is bij het bedrijf en er geen integrerend deel van uitmaakt.

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

Voor de beoordeling van de leefbaarheid gelden de normen van de afdeling Land als richtinggevend. Uit het ongunstig advies van de afdeling land blijkt dat het bedrijf op dit moment, en naar hedendaagse bedrijfsvoering, amper als volwaardig kan beschouwd worden. Er kan dan ook slechts maximaal één woning bij dit bedrijf aanvaard worden. Bij het bedrijf hoort reeds een woning, namelijk de woning Massenhovensteenweg 36. Deze wordt op dit moment bewoond door de gepensioneerde vader van de aanvrager. Het bedrijf is, naar huidige normen, onvoldoende groot om de oprichting van een tweede bedrijfswoning te verantwoorden.

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

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

Bijkomend moet steeds worden nagegaan of de beoogde handelingen te rijmen zijn met de goede plaatselijke ordening. Rekening houdend met voormelde kan het volgende worden gesteld. In agrarisch gebied moet de schaarse open ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard blijven en in essentie bewaard blijven tot realisatie van de basisbestemming. Het zonder meer toestaan van een woning die niet kan aanzien worden als een

bedrijfswoning en die daardoor als zonevreemde constructie moet worden beschouwd, zal enkel leiden tot een verdere versnippering van het open landschap en zal misbruiken in de hand werken. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Bij het betreffende bedrijf kan enkel de bestaande en vergunde bedrijfswoning (Massenhovensesteenweg 36) uitgebreid worden tot 1250m³ omwille van de generatiewissel. Voor de aanwezige noodwoning is ons geen vergunning bekend, gezien het bedrijf niet dubbelvolwaardig is kan deze ook niet geregulariseerd worden en hiervoor dient een pv opgemaakt te worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

...

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

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

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

..."

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Toelichting:

Strijdig met gewestplanbestemming.

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

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

VCRO

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

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

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

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

...

Na de hoorzitting van 9 november 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 november 2010 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gewestplan

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

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

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

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

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

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

Hoewel deze woning niet werd uitgevoerd volgens de vergunning, is deputatie van oordeel dat het principe van een bijkomende woning voor het gezin van de uitbater (nu de zoon), kan worden aanvaard vermits de ruimtelijke situatie sinds 1989 niet werd gewijzigd.

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

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

Uitbreiding van de ouderlijke woning blijkt niet mogelijk vermits er geen plaats meer is door de omliggende bedrijfsgebouwen. De woning Massenhovensteenweg nr. 86 behoort niet tot het bedrijf en is geen eigendom van beroeper.

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

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

Watertoets:

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

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

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

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

...

2.

Met een aangetekende brief van 3 februari 2011 vordert de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen bij de Raad de vernietiging van deze beslissing. Met het arrest van 1 maart 2016 met nummer A/1516/0716 vernietigt de Raad de stedenbouwkundige vergunning van 10 november 2010 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De vernietiging is onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

4.

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

...

5.2.

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

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

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

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

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

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

5.3.

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

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

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

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

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

Waar de tussenkomende partijen tot slot verwijzen naar het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst, dient opgemerkt te

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

6.

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

...

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 9 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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

... ”

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

De gevraagde woning sluit ruimtelijk totaal niet aan bij het bedrijfscomplex. De woning bevindt zich geïsoleerd van het bedrijf helemaal achteraan op het terrein. De toegang tot het bedrijf is volledig gericht op de Massenhovensesteenweg, terwijl de nieuwe woning op de Beemdenstraat uitgaat en niet verbonden is met de bedrijfsgebouwen. Behalve de ligging op hetzelfde terrein is er dus geen ruimtelijke binding tussen de woning en het bedrijfsgebouw.

Bovendien sluit de nieuwe woning aan op het woonlint in het aangrenzende woongebied met landelijk karakter. Door de geïsoleerde ligging en aansluiting bij dit woonlint kan het perceel gemakkelijk als residentieel perceel worden afgesplitst. De inplanting geeft deze mogelijkheid reeds aan door de aanwezige groenschermen en de afgescheiden oprit.

Er is reeds een bedrijfswoning langs de Massenhovensesteenweg aanwezig die ruimtelijk wel aansluit bij het bedrijf en de bedrijfsgebouwen.

Gezien het bedrijf amper volwaardig is voor 1 inkomen, kan de bouw van een bijkomende bedrijfswoning niet gerechtvaardigd worden.

Ook de leefbaarheid van het bedrijf wordt betwist. Er is een ongunstig advies van de afdeling Land (zie verder).

De woning die de aanvrager zonder vergunning voor zichzelf heeft gebouwd is in overtreding en ook niet aanvaardbaar als tweede bedrijfswoning bij dit kleine bedrijf.

Volgens het ongunstig advies van de afdeling Land betreft het amper een volwaardig en gedateerd bedrijf met weinig grondoppervlakte. De grote houten 'nood'-woning heeft alle eigenschappen van een permanente woning en is volgens het omgevingsplan zelfs groter dan die van de eigenlijke bedrijfswoning van de ouders. 3 bedrijfswoningen bij een bedrijf dat hedendaags ternauwernood als 1 volwaardig bedrijf beschouwd kan worden, is niet aanvaardbaar.

Bij de inschatting van de bedrijfsvoering wordt voortgegaan op het advies van de afdeling Land. Het bedrijf wordt amper als volwaardig beschouwd doordat het in de loop van 20 jaar niet groter is geworden en hierdoor niet voldoet aan het profiel van een leefbaar hedendaags bedrijf.

De aanvrager brengt de jaarrekening bij van 2006 tot en met 2009. In 2008 en 2009 heeft het bedrijf quasi geen winst gemaakt. Er worden geen bewijzen bijgebracht dat er grote investeringen werden gedaan of dergelijke om de wel zeer fel geslonken winsten te verklaren.

Gezien het bedrijf reeds weinig rendabel lijkt en bovendien volgens de aanvrager ook niet kan uitbreiden lijken de toekomstperspectieven beperkt.

Volgens de aanvrager kan het bedrijf niet uitbreiden in de toekomst omdat de gronden getroffen worden door een reservatiestrook. Een bijkomende woning op het perceel is dan ook niet aanvaardbaar.

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

De gevraagde woning sluit niet aan bij de bedrijfsgebouwen, maar ligt een eind van de bedrijfsgebouwen verwijderd. Het perceel sluit achteraan naadloos aan op een strook woningen in woongebied met landelijk karakter. De woning kan zeer gemakkelijk afgesplitst worden van het bedrijf en aansluiten bij het woonlint, gezien de aanvrager reeds een eigen (onvergunde) woning op het terrein heeft.

De aanvrager heeft in 1989 zonder vergunning een ruime woning voor zichzelf gebouwd op het terrein. Volgens de gemeentelijke bevolkingsdienst bewoont hij deze woning sinds 1989 permanent. Het betreft aldus geen noodwoning. Hij vraagt een nieuwe woning aan zonder in zijn aanvraag de onvergunde constructie als woning te vermelden. De aanvrager heeft aldus de intentie deze toestand te bestendigen.

Het bedrijf wordt door de afdeling land amper als volwaardig beschouwd. Ook de jaarrekeningen van de voorbije 2 jaar wijzen op zeer kleine winsten. Doordat er bovendien geen uitbreidingsmogelijkheden zijn lijkt het bedrijf een beperkt toekomstperspectief te hebben.

Naast de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de Massenhovensesteenweg en de onvergunde woning van de aanvrager midden op het perceel, zou er dus nog een woning op het terrein worden gebouwd. 3 woningen bij een amper volwaardig bedrijf in het agrarisch gebied is echt niet aanvaardbaar.

Dat eerder een bijkomende bedrijfswoning werd vergund, betekent niet dat de aanvrager hier in se recht op heeft. De aanvraag dient opnieuw beoordeeld te worden. De omstandigheden zijn veranderd in die zin dat het bedrijf in deze tijd qua oppervlakte nog maar amper als volwaardig kan worden beschouwd en dat de aanvrager zonder vergunning reeds een woning heeft bijgebouwd.

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

Na de hoorzitting van 14 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

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

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

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

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

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

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

Hoewel deze woning niet werd uitgevoerd volgens de vergunning, is de deputatie van oordeel dat het principe van een bijkomende woning voor het gezin van de uitbater (nu de zoon), kan worden aanvaard vermits de ruimtelijke situatie sinds 1989 niet werd gewijzigd.

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

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

Uitbreiding van de ouderlijke woning blijkt niet mogelijk vermits er geen plaats meer is door de omliggende bedrijfsgebouwen. De woning Massenhovensteenweg nr. 86 behoort niet tot het bedrijf en is geen eigendom van beroeper.

Het bouwen van een bedrijfswoning is aanvaardbaar, gelet op de gespecialiseerde teelt van zaden, waarbij de kennis op het bedrijf zeer waardevol is. Bovendien wordt enkel de bestaande situatie met deze aanvraag bestendigd.

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.3.6 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel en van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 1 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0716.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij in het licht van de ongunstige adviezen van het departement Landbouw en Visserij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende motiveert waarom de bijkomende woning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en tot het besluit is gekomen dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en voldoende geïntegreerd zou zijn bij het bestaande bedrijf.

De verzoekende partij sluit zich vooreerst aan bij het standpunt van het departement Landbouw en Visserij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat er geen sprake is van een volwaardig landbouwbedrijf dat voldoende groot is om de oprichting van een tweede bedrijfswoning te verantwoorden. Zij verwijst in de eerste plaats naar de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit waaruit blijkt dat de leefbaarheid van het bedrijf een belangrijk gegeven vormt bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Volgens de verzoekende partij motiveert de verwerende partij niet afdoende waarom zij het bedrijf als voldoende groot beschouwt om een tweede bedrijfswoning te verantwoorden.

De verzoekende partij stelt daarenboven vast dat de bestreden beslissing tegenstrijdige motieven bevat inzake de woning waarin de ouders wonen. Zo wordt enerzijds gesteld dat deze bedrijfswoning niet meer zou behoren tot het bedrijf, terwijl zij anderzijds deze bedrijfswoning erkent door te stellen dat het aangevraagde voorziet in een bijkomende woning, die volgens de verwerende partij enkel kan worden toegestaan indien de woning van de ouders op termijn wordt geïntegreerd in het bedrijf.

De verzoekende partij zet verder uiteen dat uit de bestreden beslissing evenmin blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de omzendbrief, waar deze omzendbrief als voorwaarde stelt dat zowel de bewoner van de bestaande bedrijfswoning als van de nieuwe bedrijfswoning daadwerkelijk in de werking van het bedrijf wordt ingeschakeld alsook dat de tweede bedrijfswoning niet afzonderlijk van het bedrijvencomplex mag worden opgericht.

Volgens de verzoekende partij weerlegt de verwerende partij, ondanks het vernietigingsarrest van de Raad van 1 maart 2016, de ongunstige adviezen van het departement Landbouw en Visserij en van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende. Haar motivering beperkt zich tot een louter tegenspreken hiervan. De verwerende partij diende de leefbaarheid van het bedrijf meer te onderzoeken. Het loutere gegeven dat het bedrijf gespecialiseerd is in de 'teelt van zaden', betekent niet dat er sprake zou zijn van een leefbaar bedrijf.

Zij uit eveneens kritiek op de opgenomen vergunningsvoorwaarde dat de oorspronkelijke bedrijfswoning 'op termijn' zal worden omgevormd als kantoorruimte. Uit deze voorwaarde volgt vooreerst dat er minstens in de periode voorafgaand aan deze integratie sprake is van twee bedrijfswoningen. Daarenboven is deze voorwaarde onvoldoende precies en wordt de aanvrager te veel vrijheid gegeven om de opgelegde verplichting naar eigen goeddunken in te vullen, gelet op het ontbreken van een bepaling van de maximale termijn waarbinnen de integratie dient te gebeuren.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat de verwerende partij evenmin voldoende motiveert waarom zij van oordeel is dat de bedrijfswoning voldoende geïntegreerd zou zijn bij het bestaande bedrijf. Uit de ongunstige adviezen blijkt immers dat de woning ruimtelijk niet aansluit bij het bedrijvencomplex, dat de toegang tot het bedrijf volledig gericht is op de Massenhovensesteenweg terwijl de nieuwe woning op de Beemdenstraat uitgaat, dat de nieuwe woning niet verbonden is met de bedrijfsgebouwen en aansluit op het woonlint. Uit het voorgaande volgt dan ook dat het perceel gemakkelijk als een residentieel perceel afgesplitst kan worden.

De verwerende partij gaat evenmin in op de overweging van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de nieuwe woning de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt. In dit ongunstig advies wordt immers gesteld dat de woning niet aanzien kan worden als een bedrijfswoning en aldus zal leiden tot een verdere versnippering van het open landschap, terwijl de schaarse open ruimte in agrarisch gebied zoveel mogelijk gevrijwaard dient te worden.

De verzoekende partij voert tevens een schending aan van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 1 maart 2016. Zij stelt vast dat de verwerende partij haar motivering van de vernietigde beslissing van 10 november 2010 volledig overneemt, terwijl de Raad oordeelde dat deze motivering niet voldoende was.

Zij stelt vervolgens dat niet louter verwezen kan worden naar het gegeven dat in 1989 reeds een vergunning is afgeleverd voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning en dat de situatie sinds toen niet meer gewijzigd is. De Raad stelde immers in het vernietigingsarrest reeds vast dat een dergelijke bewering niet overtuigt in het licht van hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hieromtrent gesteld heeft in zijn advies.

De verzoekende partij wijst er nog op dat de bestreden beslissing stelt dat er een bijkomend verslag is opgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doch dat dit verslag niet is opgenomen in de bestreden beslissing zodat hieruit niet kan worden afgeleid of dit verslag een aanvulling betreft op het eerdere verslag, dan wel of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn standpunt heeft gewijzigd.

De verzoekende partij voert tot slot aan dat, in tegenstelling tot hetgeen de Raad overwoog in het vernietigingsarrest, artikel 4.3.6 VCRO een uitdrukkelijk verbod bevat om een tweede afzonderlijke bedrijfswoning op te richten in agrarisch gebied. Zij verwijst naar artikel 50 van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving dat voorziet in een toevoeging van een tweede lid aan artikel 4.3.6 VCRO dat bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.

2.

De tussenkomende partijen stellen vooreerst dat er wel degelijk sprake is van voldoende ruimtelijke integratie van de woning bij het bedrijf. De woning wordt immers ingeplant op hetzelfde perceel als de serre, waardoor er duidelijk een binding met de achterliggende gebouwen bestaat. Ook het gegeven dat de woning aansluit op het aanpalende woonlint is positief vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening en zorgt er voor dat er geen open ruimte wordt aangesneden en er geen versnippering is van het landschap. De tussenkomende partijen merken nog op dat het ruimtelijk niet mogelijk is om een woning te bouwen die meer fysieke rechtstreekse binding heeft met het bestaande tuinbouwbedrijf. Ook is er reeds in 1998 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een tweede bedrijfswoning op dezelfde locatie. De aanvraag vormt dan ook een bestending van een op zich vergunde situatie. Hierbij komt nog dat de noodwoning afgebroken zal worden op het ogenblik dat de nieuwe woning wordt opgericht en dat er van twee naar één bedrijfswoning gegaan zal worden doordat de woonst van de ouders op termijn omgebouwd zal worden tot kantoorruimte bij het tuinbouwbedrijf. Uit het voorgaande volgt dan ook dat de nieuw op te richten woning de enige bedrijfswoning zal worden.

De tussenkomende partijen zijn verder van mening dat, in tegenstelling tot hetgeen de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het departement Landbouw en Visserij voorhouden, er sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf. Zij wijzen op de verscheidene elementen die zij heeft opgeworpen voor de verwerende partij. Zo stellen zij vooreerst dat het advies van het departement Landbouw en Visserij niet bindend is. Ook zegt de omvang van het bedrijf niet veel over de leefbaarheid ervan. Er wordt louter geponeerd, zonder verdere toelichting, dat een tuinbouwbedrijf van 8000 m² geen leefbaar bedrijf is en de verwijzing naar de jaarrekening betreft louter een algemene en abstracte waarneming. De tussenkomende partijen verwijzen naar de activiteiten en de historiek van het bedrijf. Zij wijzen er op dat het een modern bedrijf betreft, hetgeen blijkt uit verschillende investeringen, dat geëvolueerd is van het hoofdzakelijk telen van vleestomaten, naar het telen van paprika's en momenteel is

omgeschakeld naar het telen van groentezaden. De tussenkomende partijen wijzen er vervolgens op dat het bedrijf uitermate geschikt is voor de teelt van groentezaden. Zo dient niet verwezen te worden naar de grootte van het bedrijf maar naar de intensieve opvolging die het best vanop een kleinere schaal gerealiseerd kan worden. Het bedrijf is verder gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer, het beschikt over veel deskundigheid en *know how* omtrent glastuinbouw en er is sprake van een grote verbondenheid van de bedrijfsvoerders met het bedrijf, hetgeen noodzaakt tot hun permanente aanwezigheid. Er is eveneens sprake van een leefbaar bedrijf. Immers is het bedrijf er dankzij modernisering en specialisatie steeds in geslaagd om rendabel te blijven.

De tussenkomende partijen zijn dan ook van oordeel dat het vernietigingsarrest in die zin herzien dient te worden, gelet op de in de bestreden beslissing opgenomen aanvullende motivering waarin verwezen wordt naar de steeds meer succesvol wordende actuele zadenteelt en de vereiste permanente aanwezigheid van de tussenkomende partijen. Het bedrijf heeft dan ook geen nood aan meer oppervlakte, doch wel aan een fatsoenlijke kantoorruimte.

De tussenkomende partijen wijzen er voorts op dat de ongunstige adviezen van het departement Landbouw en Visserij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, alsook het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar achterhaald zijn, gelet op de hierboven uiteengezette actuele toestand van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf. De verwerende partij heeft de ongunstige adviezen dan ook uitdrukkelijk weerlegd. Zij heeft eveneens het verkeerde standpunt van het departement Landbouw en Visserij weerlegd dat er sprake zou zijn van drie bedrijfswoningen. Immers wordt er slechts één bedrijfswoning beoogd, hetgeen de verwerende partij uitdrukkelijk heeft toegelicht en vervolgens opgelegd als vergunningsvoorwaarde.

De tussenkomende partijen wijzen er verder op dat het voorzien op korte termijn van twee bedrijfswoningen aanvaardbaar is, gelet op de leeftijd van de ouders van de eerste tussenkomende partij en gelet op de intensiteit van de zadenteelt die permanente bewaking en opvolging door onder meer de ouders noodzaken. De bestaande bedrijfswoning zal dan ook op termijn geïntegreerd worden in het landbouwbedrijf als kantoor.

Daarenboven stellen zij dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde niet te vaag of onduidelijk is. Immers zal de oorspronkelijke bedrijfswoning worden afgebroken van zodra deze niet langer door de ouders van de eerste tussenkomende partij wordt bewoond en de “noodwoning” dient per direct te worden afgebroken. Ook werpt de verzoekende partij geen schending op van artikel 4.2.19, §1 VCRO zodat dit onderdeel geen rechtsgrondslag heeft.

De tussenkomende partijen stellen nog dat er in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt verwezen naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de inhoud hiervan weerlegd wordt in de bestreden beslissing. Het is niet vereist dat de inhoud van dit verslag letterlijk geciteerd wordt in de beslissing.

Met betrekking tot de vermeende schending van artikel 4.3.6 VCRO, wijzen de tussenkomende partijen er tot slot nog op dat een voorstel tot decreetswijziging geen rechtsgrondslag kan vormen voor de bestreden beslissing van 16 juni 2016.

3.

De verzoekende partij voegt in de toelichtende nota nog toe dat de tussenkomende partijen niet kunnen verwijzen naar de nood aan permanente bewaking en opvolging op de site door de ouders om te rechtvaardigen dat er “op termijn” slechts sprake zal zijn van één bedrijfswoning.

De intenties op middellange of korte termijn doen immers geen afbreuk aan het feit dat er zich twee bedrijfswoningen bevinden binnen eenzelfde landbouwbedrijf.

De tussenkomende partijen kunnen evenmin voorhouden dat de ongunstige adviezen en het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunen op achterhaalde gegevens omdat zij zouden dateren van voor de kennisgeving aan de verwerende partij dat het bedrijf geëvolueerd is van het kweken van tomaten naar zadenteelt. Deze bijkomende informatie heeft immers louter betrekking op de leefbaarheid van het bedrijf en doet niets af aan de pertinentie van de overwegingen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, noch over de economische rentabiliteit van het bedrijf.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat bij het bestaande bedrijf, naast het serrecomplex, reeds twee woningen gelegen zijn. Langs de zijde van de Massenhovensesteenweg bevinden zich de serres en de oorspronkelijke bedrijfswoning van de ouders, die momenteel door de gepensioneerde vader van de eerste tussenkomende partij wordt bewoond. De tweede woning ligt links van de serres, in het midden van het terrein, werd zonder vergunning gebouwd en wordt als permanente woning gebruikt door de tussenkomende partijen (zogenaamde “noodwoning”). Deze “noodwoning” wordt ontsloten via een oprit die uitgaat op de Beemdenstraat. De aanvraag voorziet in de oprichting van een bijkomende woning die aansluit bij het bestaande woonlint langs de Beemdenstraat. De nieuw op te richten woning heeft een aparte oprit naar de Beemdenstraat en wordt via een bestaand groenscherm minstens gedeeltelijk afgeschermd van de bestaande bedrijfsgebouwen.

2.

De verzoekende partij voert samengevat aan dat de bestreden beslissing artikel 4.3.6 VCRO miskent alsook dat de verwerende partij in het licht van de ongunstige adviezen van het departement Landbouw en Visserij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verenigbaarheid van de bedrijfswoning niet afdoende motiveert, in het bijzonder wat betreft de ruimtelijke integratie van de bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen en de vraag of er sprake is van een volwaardig landbouwbedrijf. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing eveneens het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest schendt, doordat de motieven overeenstemmen met deze van de vernietigde beslissing van december 2010. De verzoekende partij uit verder kritiek op de bij de bestreden beslissing gevoegde voorwaarde dat de bedrijfswoning van de ouders op termijn geïntegreerd dient te worden in de bedrijfsgebouwen. Zij werpt tevens nog op dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inhoudelijk niet weergegeven is in de bestreden beslissing.

3.1

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

De verzoekende partij gaat er in het middel van uit dat overeenkomstig artikel 4.3.6 VCRO een bestaande bedrijfswoning ten behoeve van een generatiewissel kan worden uitgebreid tot een volume van ten hoogste 1.250 m³, maar dat deze bepaling er zich tegen verzet dat er een tweede

bedrijfswoning wordt opgericht, die weinig rechtstreekse binding heeft met de achterliggende bedrijfsgebouwen en die niet in relatie staat tot de relatief beperkte landbouwactiviteit.

Zoals de Raad reeds overwogen heeft in het vernietigingsarrest, blijkt uit het samenlezen van artikel 4.3.6 VCRO met de parlementaire voorbereiding hiervan, dat artikel 4.3.6 VCRO geen uitdrukkelijk verbod bevat om een tweede afzonderlijke bedrijfswoning in agrarisch gebied te vergunnen. Artikel 4.3.6 VCRO, zoals dat gold op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bevat enkel een volumebeperking voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied. Uit deze bepaling volgt geen uitdrukkelijk verbod om een tweede afzonderlijke bedrijfswoning in agrarisch gebied te vergunnen. Deze bepaling gaat dan ook niet zover dat de overheid bij de beoordeling van een tweede exploitantenwoning zou moeten nagaan of het niet mogelijk is om binnen de reeds bestaande bedrijfswoning in ruimte te voorzien voor een tweede woongelegenheden, binnen de volumenorm van 1.250 m³.

3.2

De verzoekende partij wijst verder op een toekomstige decreetswijziging, met name artikel 50 van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving dat voorziet in het toevoegen van een tweede lid aan artikel 4.3.6 VCRO dat luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.”

Zij meent dat uit artikel 50 van het ontwerpdecreet de intentie van de decreetgever blijkt, met name dat het voorzien van twee bedrijfswoningen in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezinnen, uitdrukkelijk is uitgesloten.

Met de tussenkomen partijen dient vastgesteld te worden dat het ontwerpdecreet geen rechtsgrondslag kan vormen voor de bestreden beslissing. De omstandigheid dat er een ontwerpdecreet is dat een tweede lid wenst toe te voegen aan artikel 4.3.6 VCRO, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat uit artikel 4.3.6 VCRO, zoals het gold op het moment van de aanvraag en het nemen van de bestreden beslissing, geen uitdrukkelijk verbod volgt om een tweede afzonderlijke bedrijfswoning in agrarisch gebied te vergunnen.

Ingevolge artikel 60 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, is dit tweede lid toegevoegd aan artikel 4.3.6 VCRO. Uit artikel 227 van voormeld decreet volgt echter dat de gewijzigde bepaling van toepassing zal zijn op aanvragen die worden ingediend vanaf 30 december 2017. De verzoekende partij kan zich in onderhavige procedure aldus nog niet op deze gewijzigde bepaling beroepen.

De verzoekende partij toont met haar betoog dan ook niet aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.6 VCRO heeft geschonden.

4.

De verzoekende partij voert verder aan dat hoewel de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dit verslag niet is opgenomen in de bestreden beslissing.

Artikel 4.7.23 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en

legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij lijkt voor te houden, volgt hieruit echter niet dat de verwerende partij de andersluidende motieven van dit verslag letterlijk dient over te nemen in de bestreden beslissing. Het volstaat immers dat de verwerende partij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat uit de bestreden beslissing blijkt waarom en op welke punten zij afwijkt van het verslag.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk overweegt dat zij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 juni 2016, *“gelet op de onderstaande motivering”*. De bestreden beslissing geeft te kennen dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. De vraag of de verwerende partij afdoende motiveert waarom zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige niet wenst te volgen, maakt deel uit van de hiernavolgende beoordeling.

5.1

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij eveneens dat zij niet tegemoetkomt aan het vernietigingsmotief uit het arrest van de Raad van 1 maart 2016, door wederom de bestreden beslissing niet afdoende te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming agrarisch gebied en met de goede ruimtelijke ordening, en dit in het licht van de verschillende ongunstige adviezen.

5.2

Zoals blijkt uit het feitenrelaas heeft de Raad met een arrest van 1 maart 2016 de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 10 november 2010 vernietigd en de verwerende partij bevolen om een nieuwe beslissing te nemen, rekening houdende met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest.

Het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken. Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest uitspraak dient te doen, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van het vernietigingsarrest.

Uit de onder punt III.2 geciteerde beoordeling uit het vernietigingsarrest blijkt dat de Raad oordeelde dat uit de eerdere bestreden beslissing niet bleek op welke gronden de verwerende partij, in het licht van de ongunstige adviezen, tot het besluit kwam dat de nieuwe woning zich voldoende integreert bij het bedrijf en er een integrerend deel van uitmaakt, noch waarom de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening. Het departement Landbouw en Visserij, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseren ongunstig doordat de nieuwe woning onvoldoende geïntegreerd is bij het bedrijf en ruimtelijk totaal niet aansluit bij de bedrijfsgebouwen. Zij stellen eveneens dat een tweede bedrijfswoning niet gerechtvaardigd kan worden doordat het tuinbouwbedrijf amper als volwaardig kan worden beschouwd.

De Raad stelt immers vast dat uit de bestreden beslissing niet blijkt op welke gronden de verwerende partij oordeelt dat de nieuwe woning zich voldoende integreert bij het bedrijf en er een integrerend deel van uitmaakt. Het feit dat de nieuw op te richten woning aansluit op het

woonlint in het aangrenzende woongebied met landelijk karakter en niet bij de bestaande bedrijfsgebouwen, heeft namelijk tot het gevolg dat de woning gemakkelijk als louter residentiële woning kan worden afgesplitst. Aangezien er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden met de in de omgeving *bestaande* toestand, overtuigt het argument dat de inplanting van de nieuwe woning de uitbreiding van de serre in de toekomst niet verhindert evenmin. Ook de omstandigheid dat er in 1989 reeds een vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning betekent nog niet dat de aanvrager hierop *in se* recht heeft.

Ook wat betreft de leefbaarheid van het bedrijf kwam de Raad tot het besluit dat de motivering van de bestreden beslissing niet volstaat, aangezien de verwerende partij in haar beoordeling niet ingaat op het ongunstige advies van het departement Landbouw en Visserij waarin gesteld wordt dat het bedrijf amper als voorwaardig te beschouwen is zodat een bijkomende bedrijfswoning niet te rechtvaardigen valt. De Raad stelt vast dat, minstens in de periode voorafgaand aan de integratie van de woning van de ouders in het bedrijf, er sprake zal zijn van twee bedrijfswoningen, terwijl het departement in haar advies heeft gesteld dat de tweede bedrijfswoning niet kan worden gerechtvaardigd.

5.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 9 juni 2016 opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij stelt dat, behalve de ligging op hetzelfde terrein, er geen sprake is van een ruimtelijke binding tussen de woning en het bedrijfsgebouw en dat de woning zich geïsoleerd bevindt helemaal achteraan het terrein. Dit samen met het feit dat de woning aansluit op het woonlint in het aangrenzende woongebied met landelijk karakter, heeft tot gevolg dat het perceel gemakkelijk als residentieel perceel kan worden afgesplitst.

Zij wijst verder op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij waarin gesteld wordt dat het amper een volwaardig en daarenboven gedateerd bedrijf betreft met weinig grondoppervlakte. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het tuinbouwbedrijf amper volwaardig is voor één inkomen, zodat de bouw van een bijkomende bedrijfswoning niet kan worden gerechtvaardigd. Daarenboven blijkt uit de jaarrekening van dat het bedrijf in 2008 en 2009 quasi geen winst is gemaakt en brengen de tussenkomende partijen geen bewijzen bij dat er grote investeringen zijn gedaan of dergelijke om de fel geslonken winsten te verklaren. Ook verklaren de tussenkomende partijen dat het bedrijf in de toekomst niet kan uitbreiden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt verder dat het voorgaande eveneens tot gevolg heeft dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De woning is immers gemakkelijk afsplitsbaar en uit de gegevens van de zaak blijkt dat de “noodwoning” geen echte noodwoning betreft. Drie bedrijfswoningen bij een amper volwaardig bedrijf is niet aanvaardbaar in agrarisch gebied.

In afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt de verwerende partij in de thans bestreden beslissing tot het besluit dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij voegt volgende overweging toe ten opzichte van haar beoordeling in de eerdere beslissing:

“ ...

Het bouwen van een bedrijfswoning is aanvaardbaar, gelet op de gespecialiseerde teelt van zaden, waarbij de kennis op het bedrijf zeer waardevol is. Bovendien wordt enkel de bestaande situatie met deze aanvraag bestendigd.

...

5.4

Naar het oordeel van de Raad bevat de motivering in de bestreden beslissing geen zorgvuldige en afdoende weerlegging van de ongunstige adviezen en gaat zij in tegen de determinerende motieven uit het vernietigingsarrest.

In de mate dat de verwerende partij steunt op dezelfde motieven als in haar eerdere vernietigde beslissing, kan verwezen worden naar de vaststellingen van het eerdere vernietigingsarrest. Deze motieven volstaan niet om, in het licht van de ongunstige adviezen, aan te tonen dat de nieuwe bedrijfswoning overeenkomstig artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit een integrerend deel uitmaakt van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De eerste overweging die de verwerende partij aan haar eerder gedane beoordeling toevoegt, stelt dat de aanvraag enkel de bestaande situatie zou bestendigen. Deze stelling overtuigt niet. De Raad heeft in het vernietigingsarrest immers reeds verwezen naar de overwegingen hieromtrent in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook in het nieuwe verslag haalt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw aan dat de loutere omstandigheid dat er in 1989 een bijkomende bedrijfswoning zou zijn vergund, nog niet betekent dat de aanvrager hierop *in se* recht zou hebben. Zij wijst hierbij op het feit dat het bedrijf de afgelopen twintig jaar niet groter is geworden alsook dat er geen bewijzen zijn bijgebracht die aantonen dat er grote investeringen of dergelijke zijn gedaan om de fel geslonken winst te verklaren. Verder wordt nog vastgesteld dat het bedrijf volgens de aanvrager niet kan uitbreiden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dan ook dat het bedrijf amper volwaardig is voor één inkomen en een bijkomende bedrijfswoning op heden dan ook niet aanvaard kan worden.

De Raad is dan ook van oordeel dat, in het licht van het voorgaande besloten kan worden dat de stelling dat de aanvraag een bestendiging inhoudt van de bestaande situatie, een loutere negatie vormt van hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overwogen in haar verslag en aldus niet volstaat.

Ook de tweede overweging die de verwerende partij aan haar beoordeling toevoegt, met name dat *“het bouwen van een bedrijfswoning aanvaardbaar [is], gelet op de gespecialiseerde teelt van zaden, waarbij de kennis op het bedrijf zeer waardevol is”*, volstaat niet in het licht van het vernietigingsarrest van de Raad en de verschillende negatieve adviezen. Met deze overweging toont de verwerende partij immers noch aan dat er sprake is van een volwaardig en leefbaar bedrijf, noch dat de op te richten woning zich voldoende integreert bij het bedrijf of hier een integrerend deel van uitmaakt. De tussenkomende partijen lichten in hun schriftelijke uiteenzetting hieromtrent nog (uitgebreid) toe waarom zij menen dat er sprake is van een leefbaar en volwaardig bedrijf. Zij wijzen er op dat de werkzaamheden van het bedrijf gericht zijn op de ontwikkeling van nieuwe rassen groenten met optimale genetische eigenschappen en dat het bedrijf geen nood heeft aan een uitbreiding van de oppervlakte van het bedrijf, doch wel aan een fatsoenlijke kantoorruimte. Er is volgens hen sprake van een grote verbondenheid van de bedrijfsvoerders met het bedrijf en, omwille van de vereiste intensieve en accurate opvolging, nood aan hun permanente aanwezigheid. De Raad dient echter op te merken dat er enkel rekening gehouden mag worden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven, zodat geen rekening gehouden kan worden met de *post factum* argumentatie van de tussenkomende partijen.

Uit het voorgaande dient besloten te worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming agrarisch gebied en de goede

ruimtelijke ordening nog steeds ontoereikend en onzorgvuldig is in het licht van de ongunstige adviezen en tevens ingaat tegen de determinerende motieven van het vernietigingsarrest.

6.

De Raad merkt verder op dat de verzoekende partij gevolgd kan worden in zoverre zij opwerpt dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig lijkt te zijn, waar de verwerende partij enerzijds stelt dat *“de woning Massenhovensesteenweg nr. 86 [niet] behoort tot het bedrijf en geen eigendom [is] van beroeper”* en anderzijds naar deze woning verwijst als *“de oorspronkelijke bedrijfswoning”*.

Het kan niet betwist worden dat deze woning voor de overname door de tussenkomende partijen van het bedrijf bij dit bedrijf hoorde en op heden bewoond wordt door de toenmalige exploitanten, met name de ouders van de eerste tussenkomende partij. Deze woning dient dan ook als een bedrijfswoning beschouwd te worden.

7.

De Raad onderzoekt vervolgens de bewering van de verzoekende partij dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde waarin gesteld wordt dat ‘op termijn’ de oorspronkelijke bedrijfswoning dient te worden geïntegreerd in het bedrijf, onvoldoende precies is en de aanvrager te veel vrijheid geeft om de opgelegde verplichting naar eigen goeddunken in te vullen.

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

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.) wordt ter zake het volgende overwogen:

“ ...

374. Er wordt eerst en vooral verduidelijk dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn.

Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.

...”

De betwiste voorwaarde luidt als volgt:

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

Het betreft een dubbele voorwaarde. Uit deze voorwaarde volgt (1) dat de bestaande noodwoning moet worden afgebroken en (2) dat de woning van de ouders, met name de oorspronkelijke bedrijfswoning, op termijn geïntegreerd dient te worden in het bedrijf.

De verzoekende partij kan gevolgd worden voor zover zij voorhoudt dat er sprake is van een onwettige voorwaarde doordat er niet voorzien is binnen welke maximale termijn de oorspronkelijke bedrijfswoning geïntegreerd dient te worden in het bedrijf. Door louter te stellen

dat de woning “op termijn” geïntegreerd dient te worden, bekomt de aanvrager van de vergunning immers een te grote vrijheid om dit onderdeel van de voorwaarde uit te voeren, aangezien er niet wordt aangegeven wanneer dan wel binnen welke termijn de woning geïntegreerd dient te worden.

De voorwaarde laat een niet toegestane appreciatiemarge toe aan de aanvrager omtrent het tijdstip waarop de oorspronkelijke bedrijfswoning geïntegreerd dient te worden in het bedrijf. Het gevolg hiervan is dan ook dat de desbetreffende voorwaarde niet als voldoende precies kan worden beschouwd, zodat de bestreden beslissing is genomen in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

8.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Fernand BOSSAERTS en Nadine MEEUSSEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 augustus 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning bij een agrarisch bedrijf op de percelen gelegen te 2520 Ranst, Beemdenstraat 6A en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 295f.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 april 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT