

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0016
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0187/A

Verzoekende partij	de heer Gert BROECKX vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomen de partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOECHOUT vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORG met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 1 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfswoning en het aanleggen van een verharding (heraanvraag) op een perceel gelegen te 2530 Boechout, Veldkant 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 81 C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 13 mei 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Reiner TIJS en meneer Gert BROECKX voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Ilse CUYPERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 27 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een bedrijfswoning en aanleggen van een verharding (heraanvraag)” op een perceel gelegen te 2530 Boechout, Veldkant 39.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Archeologie adviseert op 9 april 2015 gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer, district Puurs adviseert op 9 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Belgocontrol adviseert op 20 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

De nv Elia adviseert op 22 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 4 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het departement Leefmilieu, dienst Integraal Waterbeheer adviseert op 19 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 mei 2015 :

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;

Deze beoordeling - als uitvoering van VCRO art. 1.1.4 gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van VCRO art. 4.3.1:

-functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft de bouw van een (landbouw)bedrijfswoning gelegen in het agrarisch gebied volgens het gewestplan.

De woning hoort bij een serre (voor de kweek van vetplanten) die in 2009 vergund werd door de Vlaamse Regering. Naast de kweek van vetplanten is de aanvrager ook actief in de opfok van koeien en bizon (momenteel nog op een andere locatie). Het bouwen van een bedrijfswoning bij een volwaardig (gemengd) land- en tuinbouwbedrijf is qua functie principieel aanvaardbaar in agrarisch gebied.

-mobiliteitsimpact/parkeerruimte

De mobiliteitsimpact ten gevolge van 1 bijkomende bedrijfswoning is niet aanzienlijk.

Ook wordt er geparkeerd op eigen terrein. Om die redenen wordt er geen negatieve invloed verwacht.

-schaal en bouwdichtheid

De woning wordt ingeplant op 9.00m (en aan de linkerzijde) van de bestaande serre, op een zeer ruim perceel in het landbouwgebied.

De bedrijfswoning heeft een volume van 952.6 m³ (<1.000m³) en is derhalve qua volume aanvaardbaar. Het perceel is bovendien voldoende groot om de inplanting van de bedrijfswoning toe te laten waarbij de schaal en de bouwdichtheid aanvaardbaar worden geacht.

-ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen

Hoewel de bedrijfswoning qua functie en schaal aanvaardbaar wordt geacht, is het breekpunt in deze aanvraag het feit dat een waardevolle open-ruimte corridor (zie GRS Boechout art. 3.5.5 gewenste landschappelijke structuur p. 33) definitief aangetast wordt door de inplanting van een woning. Letterlijk;

Daarnaast worden er nog open ruimte verbindingen in Boechout geselecteerd. Dit zijn niet -of weinig - bebouwde ruimten binnen, doorheen of tussen sterk bebouwde gebieden. Deze verbindingen zijn met name gewenst binnen stedelijke en economische netwerken. Ze kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Nieuwe bebouwing moet in de verbindingen zoveel mogelijk worden geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden moet gewaarborgd blijven. Het agrarisch gebied ten noorden van de dorpskern van Boechout en ten westen van de dorpskern van Vremde, dat de oostelijke aanzet vormt van de open ruimte-verbinding van het vliegveld van Deurne, is zo'n geselecteerde open ruimte verbinding,

Aantasting van open-ruimte-corridor:

De vergunde serre staat temidden van een open weidelandschap.

Dit open landschap wordt in het GRS van Boechout beschreven als "ecologische verbinding" zijnde: beekvallei van de Koude Beek, vanaf het Bessemgebied noordwaarts (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boechout richtinggevend gedeelte p.73 art. 3.3.4). Ook situeert het gebied zich in de "open-ruimte corridor" en "groene vinger" in het verlengde van de luchthaven van Deurne, die zoveel mogelijk bewaard moeten worden (GRS bindend gedeelte p. 25 art. 3.4.1 "vrijwaren van groene vingers"). De Koude Beekvallei heeft bovendien een ecologische en landschappelijke waarde die de Provincie Antwerpen ook erkent (GRS bindend gedeelte p. 33 art. 3.5.5 "gewenste landschappelijke structuur"). Letterlijk;

- De open ruimte-verbinding van het vliegveld van Deurne wordt bindend geselecteerd. Door de inplanting van een serre werd deze open-ruimte corridor in 2009 (helaas) reeds aangetast. Ook bij de vergunningsaanvraag van deze serre was het standpunt van het college (en de deputatie) dat de plaatsing ervan niet gewenst was in dit open landschap. Het college had deze aanvraag dan ook in het verleden steeds negatief geadviseerd om dezelfde reden. Door de inplanting van een bedrijfswoning in deze omgeving wordt deze aantasting definitief bestendigd. Een bedrijfswoning heeft immers een veel meer permanent en residentieel karakter dan een serre (=tijdelijke teeltconstructie die na het opheffen van de bedrijfsactiviteit weer verdwijnt). Wanneer de bedrijfszetel verdwijnt, kan de bedrijfswoning te allen tijde omgevormd worden tot zonevreemde woning, waardoor het agrarisch gebied steeds meer verder ver-residentialiseert, wat absoluut te vermijden is. Omwille van de hierboven aangehaalde argumentatie wordt de aanvraag qua ruimtegebruik en visueel-vormelijk aspect absoluut niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening geacht.

-Hinderaspecten

Hypotheek op verbinding N10 met R11:

De woning wordt ingeplant links van de bestaande serre, aan de straatzijde. Op het perceel is een reservatiestrook aanwezig voor de verbindingsweg tussen de N10 en de R11. Indien deze wordt gerealiseerd, bedraagt de afstand tot de woning slechts 9.37m. Door de bedrijfswoning toe te laten, wordt er niet voldoende rekening gehouden met de leefbaarheid van deze woning. Door de voorwaarde in te bouwen, zoals gesteld door het Agentschap Wegen & Verkeer dat de "aanvrager afziet van elke klacht" is de kwaliteit van de woning geenszins verzekerd. In het advies staat ook te lezen dat "De aanvragers worden er uitdrukkelijk attent op gemaakt dat wonen op zo'n korte afstand van een toekomstige gewestweg bepaalde hinder met zich kan brengen (visuele hinder, geluidshinder, fijn stof,...) De beslissing om op die plaats te bouwen moet dus weloverwogen gebeuren. Het Agentschap wenst in ieder geval te benadrukken dat het geen plannen heeft om in de omgeving hinder beperkende maatregelen te nemen."

Uit het advies kan afgeleid worden dat de inplanting van die woning niet wenselijk is vanuit het scenario waarbij de gewestweg gerealiseerd wordt volgens het voorgestelde tracé. Zolang het tracé niet bekend is, wenst de gemeente dan ook een voorafname te doen door bepaalde niet-wenselijke inplantingen toch te vergunnen.

-cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

-bodemreliëf

Er worden geen aanzienlijke wijzigingen uitgevoerd t.o.v. het bestaande reliëf, waardoor geen hinder wordt verwacht.

-conclusie

Rekening houdende met de hierboven aangehaalde argumentatie kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat voorliggend ontwerp de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit **niet** waarborgt.

Advies aan het college;

De aanvraag dient geweigerd te worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 1 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en beslist:

“ ...

Het college weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planologische situering:

- GewRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen
- Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): agrarisch gebied
- Verordening: hemelwater

Overeenstemming:

- GewRUP: wel
- Gewestplan: niet
- Verordeningen: wel
- Vlaamse codex: niet
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: niet
- Watertoets: voorwaardelijk

Toelichting:

Aanvraag strijdig met gewestplan

- Niettegenstaande het (niet bindend) voorwaardelijk gunstig advies van Duurzame Landbouwontwikkeling, dient te worden vastgesteld dat de noodzaak tot het oprichten van een bijkomende exploitantenwoning onvoldoende werd aangetoond.
- Principieel kunnen landbouwbedrijfswoningen in het agrarisch gebied kunnen worden opgericht. Daarbij is het echter noodzakelijk dat deze in functie staan van een bestaand leefbaar bedrijf.
- Op dit ogenblik heeft bedrijf al een bedrijfswoning op een nabijgelegen perceel, dat bovendien via percelen in eigendom van de aanvrager, in verbinding staat met de voorliggende locatie.
- Aan Dienst Landbouw en Plattelandsbeleid werd gevraagd of het gemengd landbouwbedrijf voldoende rendabel is om 2 bedrijfswoningen te verantwoorden. Dit blijkt niet zo te zijn: "Noodzaak tot het oprichten van een nieuwe exploitantenwoning wordt niet aangetoond. De aanvrager beschikt over een exploitantenwoning in agrarisch gebied aan de Borsbeeksesteenweg 89, op 300 meter van de site waarop een nieuwe exploitantenwoning wordt aangevraagd."
- In vorige dossiers meermaals overleg gepleegd en meegedeeld dat de aanvrager zijn bedrijfswoning dient op te richten in de zone waar huidige bedrijfswoning gelegen is. Het is niet duidelijk of deze nog bewoond is en door wie. Indien niet (meer) door de exploitant bewoond,

kan deze bestaande bedrijfswoning niet afgesplitst worden van de landbouwbedrijfsgebouwen en een zuivere residentiële functie krijgen.

Aanvraag weigeren in toepassing van art. 4.3.4 VCRO 'doelstellingen en zorgplichten sector'

Voorwaarde bij advies agentschap Wegen en Verkeer, namelijk dat aanvrager zou afzien van hinder ingevolge van de aanleg van een toekomstige snelle verbindingsweg, kan gelet art. 4.3.1.§1. en art. 4.2.19.§1. niet op rechtsgeldige wijze worden gekoppeld aan een eventueel af te leveren stedenbouwkundige vergunning:

- voorwaarde niet voldoende precies en niet redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen*
- voorwaarde houdt geen rekening met eventueel toekomstige bewoners/exploitanten*
- door onvoldoende rekening te houden met realisatie van verbindingsweg wordt project niet op een duurzame manier ingeplant*
- door het opleggen van kwestieuze voorwaarde kan de goede ruimtelijke ordening (o.a. woonkwaliteit) geenszins worden gewaarborgd*

Bij toepassing van art. 4.3.4. kan een vergunning worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

- in concreto kan binnen huidige aanvraag geen passend antwoord worden geboden op de 4de voorwaarde bij het advies van agentschap Wegen en Verkeer*
- uit het betrokken advies kan afgeleid worden dat de inplanting van de woning niet wenselijk is vanuit het scenario waarbij de gewestweg gerealiseerd wordt volgens het voorgestelde tracé*

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

omgeving

- agrarische zone tussen kernen Wommelgem, Vremde en Boechout, ten noorden afgeboord door militair domein en luchthaven Deurne*
- Veldkant: private weg met openbaar karakter*
- perceel bezwaard door intekening reservatiestrook verbinding N10 - R11*
- open weidelandschap met vergunde serre (5.832m²)*
- geen woningen in onmiddellijke omgeving*

- residentialisering agrarisch gebied dient te worden vermeden*
- aanvraagperceel behoort tot een geheel van percelen, die aansluiting vinden bij ouderlijke woning Borsbeeksesteenweg*
- door connectie van deze percelen en de serres van aanvrager is niet duidelijk of en hoe deze nieuwe woning deel zal uitmaken van bestaand leefbaar landbouwbedrijf*
- oprichten van tweede landbouwbedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf vormt residentialisering van agrarisch gebied, wat te allen tijde dient te worden vermeden in open landelijke zone*

- mobiliteitsimpact gering: 1 bijkomende bedrijfswoning*
- volume woning op zich aanvaardbaar*

- woning wordt ingeplant op 9,00m (aan de linkerzijde) van bestaande serre, op zeer ruim perceel in landbouwgebied*
- bedrijfswoning volume van 952,6m³ (< 1000m³) en derhalve qua volume aanvaardbaar*

- perceel voldoende groot om inplanting bedrijfswoning toe te laten, mits noodzaak tot oprichten ook effectief kan worden aangetoond
- definitieve aantasting waardevolle open-ruimtecorridor / "groene vinger" in verlengde luchthaven Deurne
- voor CBS breekpunt aanvraag: definitieve aantasting waardevolle open-ruimte corridor
- open-ruimte reeds in 2009 aangetast door inplanting serre, maar anders dan serre heeft bedrijfswoning meer permanent en residentieel karakter
 - o serre tijdelijke teeltconstructie die na opheffen bedrijfsactiviteit in principe weer verdwijnt
 - o wanneer bedrijfszetel verdwijnt, kan bedrijfswoning daarentegen te allen tijde omgevormd worden tot zonevreemde woning, waardoor agrarisch gebied ver-residentialiseert, wat absoluut te vermijden is
- door beroeper opgeworpen dat aantasting open-ruimtecorridor sowieso feit zal zijn door geplande aanleg verbindingsweg
 - ⇒ verbindingsweg tot op heden nog niet gerealiseerd en geen vrijgeleide voor versnippering open landschap
 - ⇒ weginfrastructuren, vrij van bebouwing, kunnen als lijnvormige elementen zonder waarneembaar volume, perfect deel uitmaken van open landschap
- serregebouw tijdelijke en visueel transparant <4 woning definitieve stempel op morfologie van landschap
- woning betekenisvolle ruimtelijke ingreep, die gelet aanwezigheid bedrijfswoning op 300m afstand van site in aanvraag, zelfs niet noodzakelijk blijkt
- realisatie verbindingsweg versus woonkwaliteit => project niet op duurzame manier ingeplant
- woning ingeplant links van bestaande serre, aan straatzijde
- op perceel reservatiestrook aanwezig voor verbindingsweg tussen N10 en R11 => indien gerealiseerd, afstand tot woonfunctie plaatselijk minder dan 10m
- niet voldoende rekening gehouden met leefbaarheid van woning
- door voorwaarde AWV dat de "aanvrager afziet van elke klacht" is kwaliteit van woning geenszins verzekerd
- bovendien in het advies AWV opgenomen dat er sprake kan zijn van hinder

"De aanvragers worden er uitdrukkelijk attent op gemaakt dat wonen op zo'n korte afstand van een toekomstige gewestweg bepaalde hinder met zich mee kan brengen (visuele hinder, geluidshinder, fijn stof, ...) De beslissing om op die plaats te bouwen moet dus weloverwogen gebeuren. Het Agentschap wenst in ieder geval te benadrukken dat het geen plannen heeft om in de omgeving hinder beperkend maatregelen te nemen."
- woning betreft permanente constructie, waarbij eventuele klachten van bewoners op lange termijn nooit kunnen worden uitgesloten
- naast wooncomfort van huidige aanvrager, dienen belangen van eventuele toekomstige bewoners evenzeer in rekening te worden gebracht
- door onvoldoende rekening te houden met hinderaspecten ingevolge eventuele realisatie verbindingsweg project niet op duurzame manier ingeplant

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

...

Beslissing: weigering

..."

Na de hoorzitting van 15 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 oktober 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, en niet met de goede ruimtelijke ordening.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de 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 aanvraag betreft het oprichten van een landbouwbedrijfswoning. Principieel kunnen landbouwbedrijfswoningen in het agrarisch gebied worden opgericht. Daarbij is het noodzakelijk dat deze in functie staan van een bestaand leefbaar bedrijf.

De aanvrager is een beroepslandbouwer, die een gemengd land- en tuinbouwbedrijf uitbaat. Een exploitatiewoning kan principieel verantwoord worden. Echter, op de percelen die bij het bedrijf horen, bestaat nog een bedrijfswoning, de ouderlijke woning. De eigendomstoestand ervan doet niets terzake.

Om twee bedrijfswoningen bij een landbouwbedrijf toe te kunnen laten dient het te gaan om een dubbelvolwaardig landbouwbedrijf. Dit is hier, zo blijkt uit de feiten en het advies van de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid, niet het geval.

Op de luchtfoto's zijn er op de percelen met de bestaande bedrijfswoning nog serres waar te nemen. Deze percelen staan in verbinding met de percelen van de aanvrager. De noodzaak van de oprichting van een bijkomende bedrijfswoning is in deze niet bewezen.

In vorige dossiers werd meermaals overleg gepleegd en meegedeeld dat de aanvrager zijn bedrijfswoning dient op te richten in de zone waar de huidige bedrijfswoning gelegen is. Het is niet duidelijk of deze nog bewoond is en door wie. Indien niet (meer) door de exploitant bewoond, kan deze bestaande bedrijfswoning niet afgesplitst worden van de landbouwbedrijfsgebouwen en een zuivere residentiële functie krijgen.

De gewestelijke verordening hemelwater is van toepassing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

Voorwaarden bij volgende adviezen zijn principieel te koppelen aan de eventueel af te leveren stedenbouwkundige vergunning:

- Elia dd. 22/04/2015 met ref. GS/N/591835-1/BADHA
- Belgocontrol dd. 20/04/2015 met ref. O/AIM/U/EBAW/15-0244

Voorwaarde agentschap Wegen en Verkeer -district Puurs kan niet op rechtsgeldige wijze worden gekoppeld aan een eventueel af te leveren vergunning.

Volgens agentschap Wegen en Verkeer - district Puurs (advies dd. 09-04-2015 ref. 112/B/BAV/2015/1304) is de woning gelegen nabij een reservatiestrook en dus nabij mogelijke toekomstige weginfrastructuur. De aanvrager zou daarom moeten afzien van elke klacht m.b.t. hinder ten gevolge van een toekomstige gewestweg (visuele hinder, geluidshinder, fijn stof, ...). In tegenstelling tot hetgeen beweerd in de bijgebrachte nota van 15 september 2015 werd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar geenszins gemotiveerd dat het hier een strikt onwettige voorwaarde zou betreffen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar adviseerde enkel dat een dergelijke voorwaarde niet op rechtsgeldige wijze kan worden gekoppeld aan een eventueel af te leveren vergunning (cfr. art. 4.3.1.§1. en art. 4.2.19.§1). VCRO dienen voorwaarden immers voldoende precies te zijn, redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen en kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Voormelde hinderaspecten zijn daarentegen bijzonder ruim en bovendien dient rekening te worden gehouden met het welzijn van eventuele andere, toekomstige bewoners.

Advies Departement Landbouw en Visserij wordt niet bijgetreden.

Departement Landbouw en Visserij formuleert een gunstig advies (dd. 04-05-2015 ref. 2015_042612), mits de aangevraagde bedrijfswoning strikt zou voldoen aan de maximum toegelaten volumenormering van 1.000m³.

Dit advies kan niet worden bijgetreden, daar volgens het advies van de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid (dd. 09-09-2015), de noodzaak tot oprichting van een bijkomende exploitantenwoning nog steeds ontbreekt:

DLP blijft bij het advies gegeven op het dossier 'Broeckx Gert, Borsbeeksesteenweg 89, 2530 Boechout - bouwen van een bedrijfswoning + stal + loods op 28/02/2014.

Samengevat:

Noodzaak tot het oprichten van een nieuwe exploitantenwoning wordt niet aangetoond. De aanvrager beschikt over een exploitantenwoning in agrarisch gebied aan de Borsbeeksesteenweg 89, op 300 meter van de site waarop een nieuwe exploitantenwoning wordt aangevraagd.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Bij toepassing van art. 4.3.4. VCRO kan een vergunning worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

In concreto kan binnen huidige aanvraag geen passend antwoord worden geboden op de 4de voorwaarde bij het advies van agentschap Wegen en Verkeer (zie voorgaande). Uit het betrokken advies, waarin uitdrukkelijk gewezen wordt op diverse vormen van mogelijke hinder, kan afgeleid worden dat de inplanting van de woning niet wenselijk is vanuit het scenario waarbij de gewestweg gerealiseerd wordt volgens het voorgestelde tracé.

Door onvoldoende rekening te houden met de eventuele realisatie van een snelle verbindingsweg wordt het project niet op een duurzame manier ingeplant. Zelfs indien een dergelijke voorwaarde zou kunnen worden gekoppeld aan een eventueel af te leveren stedenbouwkundige vergunning, quod non, dan nog zou de goede ruimtelijke ordening (o.a. woonkwaliteit) hier geenszins door kunnen worden gewaarborgd (cfr. art. 4.3.1.§1. VCRO).

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het project-m.e.r.-besluit (BVR 10/12/2004), zoals gewijzigd). Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

De aanvraag doorstaat op voorwaardelijke wijze de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het

watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel is niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart (zie advies Provincie Antwerpen - dienst Waterbeleid dd. 19/05/2015). Het perceel maakt deel uit van de Koude Beekvallei. Teneinde het schadelijk effect van de bijkomende verharding (optrekken constructies + aanleggen betonverharding) te beperken dienen de nodige maatregelen te worden getroffen naar waterbuffering toe volgens de voorwaarden van het advies van de Dienst Waterbeleid;

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede RO.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel is gelegen aan de Veldkant, een private weg met openbaar karakter die de Borsbeeksesteenweg verbindt niet de Binnensteenweg. De Veldkant is een landelijke weg die ter hoogte van de aanvraag open weilanden doorkruist. Het perceel is bezwaard door een intekening van een reservatiestrook voor de verbinding van de N10 met de R11.

De omgeving wordt gekenmerkt door een open weidelandschap waarop een serre staat (5.832m²) die in 2009 vergund werd door de Vlaamse Regering.

Ongeveer 500m ten zuiden van de plaats van de aanvraag bevindt zich de spoorlijn Antwerpen-Lier. Er staan amper woningen in de onmiddellijke omgeving. De eerste woning in de nabijheid bevindt zich op circa 170m.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Residentialisering agrarisch gebied dient te worden vermeden.

Het goed is gelegen in een agrarische zone tussen de kernen van Wommelgem, Vremde en Boechout. Ten noorden wordt deze zone afgeboord door een militair domein en de luchthaven van Deurne.

Het perceel waarop het project wordt ingeplant, behoort tot een geheel van percelen, die aansluiting vinden bij de ouderlijke woning langs de zijde van de Borsbeeksesteenweg. Door de connectie van deze percelen en de serres van de aanvrager is niet duidelijk of en hoe deze nieuwe woning deel zal uitmaken van een bestaand leefbaar landbouwbedrijf. Het oprichten van een tweede landbouwbedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf vormt een residentialisering van het agrarisch gebied, wat te allen tijde dient te worden vermeden in deze open landelijke zone.

Mobiliteitsimpact gering.

De mobiliteitsimpact ten gevolge van 1 bijkomende bedrijfswoning is niet aanzienlijk. Ook wordt er geparkeerd op eigen terrein. Om die redenen wordt er geen negatieve invloed verwacht.

Volume woning op zich aanvaardbaar.

De woning wordt ingeplant op 9,00m (en aan de linkerzijde) van de bestaande serre, op een zeer ruim perceel in het landbouwgebied. De bedrijfswoning heeft een volume van 952,6m³ (< 1000m³) en is derhalve qua volume aanvaardbaar. Het perceel is voldoende groot om de inplanting van een bedrijfswoning toe te laten, mits de noodzaak tot het oprichten ervan ook effectief kan worden aangetoond.

Definitieve aantasting waardevolle open-ruimtecorridor / "groene vinger" in verlengde luchthaven Deurne.

Voor het college van burgemeester en schepenen is het breekpunt in deze aanvraag het feit dat een waardevolle open-ruimte corridor definitief aangetast zou worden door de inplanting van een woning.

Het kan niet worden ontkend dat betrokken open-ruimte corridor reeds in 2009 werd aangetast door de inplanting van de serre. Anders dan een serre heeft een bedrijfswoning echter een meer permanent en residentieel karakter. Een serre is te beschouwen als een tijdelijke teeltconstructie die na het opheffen van de bedrijfsactiviteit in principe weer verdwijnt. Wanneer de bedrijfszetel verdwijnt, kan de bedrijfswoning daarentegen te allen tijde omgevormd worden tot een zonevreemde woning, waardoor het agrarisch gebied steeds meer verder ver-residentialiseert, wat absoluut te vermijden is.

Door beroeper wordt opgeworpen dat de aantasting van deze open-ruimtecorridor sowieso een feit zal zijn door de geplande aanleg van de verbindingsweg. Enerzijds dient te worden vastgesteld dat kwestieuze verbindingsweg tot op heden nog niet werd gerealiseerd, en deze dus geenszins kan gelden als vrijgeleide voor de versnippering van het open landschap. Anderzijds kunnen weginfrastructuren, vrij van bebouwing, als lijnvormige elementen zonder waarneembaar volume, perfect deel uitmaken van een open landschap.

Waar het bestaand serregebouw een tijdelijke en visueel transparante variatie betekent in de beleving van de open ruimte, zou de gevraagde woning inderdaad een definitieve stempel drukken op de morfologie van het landschap. Een betekenisvolle ruimtelijke ingreep, die gelet de aanwezigheid van een bestaande bedrijfswoning op 300m afstand van de site in aanvraag, zelfs niet noodzakelijk blijkt.

Realisatie verbindingsweg versus woonkwaliteit => project niet op duurzame manier ingeplant.

De woning wordt ingeplant links van de bestaande serre, aan de straatzijde. Op het perceel is een reservatiestrook aanwezig voor de verbindingsweg tussen de N10 en de R11. Indien deze wordt gerealiseerd, bedraagt de afstand tot de woonfunctie plaatselijk minder dan 10m. Door de bedrijfswoning toe te laten, wordt er niet voldoende rekening gehouden met de leefbaarheid van deze woning. Door de voorwaarde in te bouwen, zoals gesteld door het Agentschap Wegen en Verkeer dat de "aanvrager afziet van elke klacht" is de kwaliteit van de woning geenszins verzekerd. Bovendien staat in het advies van agentschap Wegen en Verkeer te lezen:

"De aanvragers worden er uitdrukkelijk attent op gemaakt dat wonen op zo'n korte afstand van een toekomstige gewestweg bepaalde hinder met zich mee kan brengen (visuele hinder, geluidshinder, fijn stof, ...). De beslissing om op die plaats te bouwen moet dus weloverwogen gebeuren. Het Agentschap wenst in ieder geval te benadrukken dat het geen plannen heeft om in de omgeving hinder beperkend maatregelen te nemen."

Een woning betreft een permanente constructie, waarbij eventuele klachten van bewoners op lange termijn nooit kunnen worden uitgesloten. Naast het wooncomfort van huidige aanvrager, dienen de belangen van eventuele toekomstige bewoners evenzeer in rekening te worden gebracht.

Door onvoldoende rekening te houden met de hinderaspecten ingevolge een eventuele realisatie van een snelle verbindingsweg tussen de N10 en de R11, wordt het project niet op een duurzame manier ingeplant.

Gelet voorgaande beoordeling wenst de deputatie zich niet aan te sluiten bij de motieven zoals opgeworpen door Forum Advocaten in de bijgebrachte nota (namens beroeper) van 15 september 2015.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Gert Broeckx, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 1 juni 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Boechout, waarbij de vergunning tot het bouwen van een bedrijfswoning en het aanleggen van een verharding (heraanvraag) wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Veldkant 39, afdeling 1, sectie A, nr. 81 C, wordt niet ingewilligd.

Geen vergunning wordt verleend.

...

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

B. Schending van artikel 15 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot de ontvankelijkheid van het verzoekschrift dat de verzoekende partij geen belang kan hebben bij elk van de door haar ingeroepen middelen tegen de bestreden beslissing. Zij verwijst verder naar haar uiteenzetting ten gronde, waar zij inderdaad het belang van de verzoekende partij bij elk van beide middelen betwist.

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat beide middelen gegrond zijn en de bestreden beslissing derhalve onwettig is. Zij is bovendien van mening dat het niet duidelijk is of de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook negatief beoordeeld zou hebben indien zij de bestaanbaarheid met de planbestemming gunstig beoordeeld had en omgekeerd. De verzoekende partij stelt dat zij er dan ook belang bij heeft dat slechts één middel gegrond zou worden bevonden, in welk geval er een nieuwe kans bestaat op een voor haar gunstige beoordeling.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van elk van de twee middelen die de verzoekende partij aanvoert. Zij is namelijk van mening dat de verzoekende partij niet het vereiste belang heeft bij elk van deze middelen. De verwerende partij stelt dus in essentie dat het verzoekschrift geen enkel ontvankelijk middel bevat. Overeenkomstig artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bevat een verzoekschrift minstens een uiteenzetting van de feiten en de

ingeroepen middelen. Een verzoekschrift dat geen ontvankelijke middelen bevat, is zelf onontvankelijk.

2.

Zowel de motivering met betrekking tot de planologische onverenigbaarheid van de aanvraag, die door de verzoekende partij wordt betwist in het eerste middel, als de motivering met betrekking tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waartegen het tweede middel gericht is, volstaat op zich om de bestreden beslissing te dragen.

De verzoekende partij heeft belang om deze middelen aan te voeren, maar het beroep kan enkel tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden wanneer deze beide middelen gegrond bevonden worden. Dit vergt een inhoudelijke beoordeling van de middelen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO *juncto* artikel 1.1.2, 13° VCRO, van de verordenende kracht van het gewestplan, het zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

Zij wijst namelijk op het feit dat het perceel van de aanvraag volgens het gewestplan 'Antwerpen' gelegen is in agrarisch gebied, dat overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mag bevatten en de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

De verzoekende partij stelt dat haar gemengd land- en tuinbouwbedrijf in 2009 reeds vergund werd door de Vlaamse minister, waarbij de leefbaarheid van het bedrijf uiteraard onderzocht werd. Het staat volgens de verzoekende partij dan ook vast dat het een leefbaar bedrijf betreft, en de verwerende partij ontkent dit ook niet.

Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling stelt voorts volgens de verzoekende partij terecht dat er een voldoende reële band bestaat tussen de exploitatiewoning en de ontwikkelde landbouwactiviteiten.

De verwerende partij is echter ten onrechte van oordeel dat de op te richten exploitantenwoning een tweede bedrijfswoning is, zodat het zou moeten gaan om een dubbelvolwaardig landbouwbedrijf.

De woning waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing is de ouderlijke woning van de verzoekende partij, die volgens haar altijd een zuiver residentiële bestemming heeft gehad en nog

steeds heeft. De verzoekende partij verwijst naar het feitenrelaas in haar verzoekschrift, waar zij uiteenzette dat haar ouders nooit landbouwer geweest zijn, en de vorige eigenaars van de woning evenmin.

Bovendien beschikt de verzoekende partij, als kind uit een gezin met tien kinderen, na het overlijden van de ouders slechts over 3/80^{ste} van de eigendom van deze woning. De overige delen zijn in onverdeelde eigendom van de negen broers en zussen. De woning staat dus niet volledig ter beschikking van de verzoekende partij.

Aangezien de aanvraag dan ook betrekking heeft op een enige, zuivere exploitantenwoning, is de aanvraag, zoals de bestreden beslissing zelf aangeeft, wel bestaanbaar met de planologische bestemming.

De verzoekende partij stelt voorts dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij afwijkt van de gunstige adviezen van onder andere het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling. Het advies van het departement Landbouw en Visserij dient nochtans als richtinggevend te worden beschouwd. De vergunningverlenende overheid is door de formele motiveringsplicht gehouden tot een des te meer concrete en precieze motivering wanneer zij afwijkt van een gemotiveerd advies van gespecialiseerde instanties.

De verwerende partij heeft bovendien nagelaten om te antwoorden op de argumentatie die de verzoekende partij heeft ontwikkeld in het kader van de administratieve beroepsprocedure.

De verzoekende partij stelt dat gelet op het voorgaande dient te worden vastgesteld dat de aanvraag van de verzoekende partij in overeenstemming is met de planbestemming agrarisch gebied. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook ten onrechte geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, minstens heeft zij op dit punt geen zorgvuldig onderzoek verricht, is zij uitgegaan van onjuiste premissen, heeft zonder concrete en afdoende motivering de gunstige richtinggevende adviezen naast zich neergelegd en is kennelijk te onrechte voorbijgegaan aan de argumentatie die de verzoekende partij in het kader van het administratief beroep naar voor heeft gebracht.

2.

De tussenkomende partij verwijst naar het ongunstige advies van de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid van 9 september 2015 en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij de verwerende partij zich heeft aangesloten.

Ze werpt bovendien op dat de verzoekende partij tot op heden nooit heeft aangetoond of de ouderlijke woning nog bewoond is en door wie. Zelfs wanneer de bestaande bedrijfswoning niet (meer) door de exploitant bewoond wordt, kan deze woning niet zomaar worden afgesplitst van de bedrijfsgebouwen en een zuivere residentiële functie krijgen.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij zorgvuldig rekening heeft gehouden met deze elementen, en dat zij er dan ook terecht van mocht uitgaan dat er al een andere bedrijfswoning aanwezig was en dat de huidige aanvraag niet kon vergund worden aangezien er door de verzoekende partij niet wordt aangetoond dat een tweede woning noodzakelijk is.

De motiveringsplicht vereist volgens de tussenkomende partij niet dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur op alle in het administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt voor punt antwoordt. Het volstaat dat uit de motivering van de beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij steunt en waarom de

aangevoerde argumenten niet worden aanvaard. De bestreden beslissing voldoet aan deze vereiste.

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat zij voldoende bewijs levert dat de woning waarnaar de bestreden beslissing verwijst geen exploitantenwoning is. De verwerende partij legt dit echter volledig naast zich neer en blijft halsstarrig volhouden dat het om een tweede exploitantenwoning gaat.

De stelling dat de bestaande woning niet zomaar van de bedrijfsgebouwen kan worden afgesplitst en een zuiver residentiële functie kan krijgen, mist volgens de verzoekende partij elke feitelijke grondslag en wordt bovendien op geen enkele manier gestaafd of aannemelijk gemaakt.

4.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de ouderlijke woning blijkbaar toch bewoond wordt door de verzoekende partij, zodat dit wel degelijk de exploitatiewoning is die hoort bij het landbouwbedrijf.

Voor het overige voegt zij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel overeenkomstig het gewestplan 'Antwerpen' gelegen is in agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

Het wordt door de verwerende partij niet betwist dat de verzoekende partij een beroepslandbouwer is, en dat het oprichten van een exploitatiewoning principieel verantwoord kan worden in agrarisch gebied.

De verwerende partij stelt echter dat de ouderlijke woning van de verzoekende partij, gelegen aan de Borsbeeksesteenweg 89 op 300 m van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, reeds een bedrijfswoning is, zodat de aanvraag van de verzoekende partij beschouwd dient te worden als een aanvraag voor een tweede bedrijfswoning. Hiervoor is vereist dat het gaat om een “dubbelvolwaardig” landbouwbedrijf, hetgeen niet het geval is. Bovendien is het volgens de verwerende partij niet aangetoond dat de oprichting van een bijkomende bedrijfswoning noodzakelijk is.

De verzoekende partij betwist dat het zou gaan om een tweede bedrijfswoning en stelt dat de woning steeds een zuiver residentiële functie gehad zou hebben aangezien de ouders van de verzoekende partij, noch de vorige eigenaars van de woning ooit een landbouwactiviteit hebben uitgeoefend. Bovendien is de verzoekende partij ingevolge de vereffening-verdeling na het

overlijden van haar ouders maar voor 3/80^{ste} eigenaar van de woning, die in onverdeelde eigendom is van de tien kinderen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient aan de hand van de voorgelegde stukken in redelijkheid na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de aangevraagde woning, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de gevraagde woning heeft toebedeeld. Vervolgens dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen en na te gaan of het werkelijk om een toelaatbare eerste bedrijfswoning bij een volwaardig landbouwbedrijf gaat.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de juiste beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij steunt haar vaststelling dat de ouderlijke woning als een eerste bedrijfswoning beschouwd dient te worden op de volgende overwegingen:

“ ...

Echter, op de percelen die bij het bedrijf horen, bestaat nog een bedrijfswoning, de ouderlijke woning. De eigendomstoestand ervan doet niets ter zake.

... ”

Op de luchtfoto's zijn er op de percelen met de bestaande bedrijfswoning nog serres waar te nemen. Deze percelen staan in verbinding met de percelen van de aanvrager. De noodzaak van de oprichting van een bijkomende bedrijfswoning is in deze niet bewezen. In vorige dossiers werd meermaals overleg gepleegd en meegedeeld dat de aanvrager zijn bedrijfswoning dient op te richten in de zone waar de huidige bedrijfswoning gelegen is. Het is niet duidelijk of deze nog bewoond is en door wie. Indien niet (meer) door de exploitanten bewoond, kan deze bestaande bedrijfswoning niet afgesplitst worden van de landbouwbedrijven.”

Bij gebreke aan een definitie van het begrip “bedrijfs- of exploitatiewoning” dient de term begrepen te worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis. De bestaansreden van een bedrijfswoning ligt in het feit dat het de exploitant toelaat in de onmiddellijke omgeving van het landbouwbedrijf te wonen.

In haar toelichtende nota bevestigt de verzoekende partij in het ouderlijk huis te wonen, weliswaar samen met twee broers. De verzoekende partij woont hier al sedert de oprichting van het bedrijf in 1994.

Ongeacht de vraag naar de eigendom van de woning, blijkt aldus dat de woning betrokken wordt door de exploitant van het bedrijf, zodat de woning op dit moment wel degelijk de functie van bedrijfswoning kan hebben, indien ook wordt vastgesteld dat de woning een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de ouderlijke woning geen integrerend deel van het bedrijf zou uitmaken. Zoals reeds eerder gesteld wordt het door partijen niet betwist dat het bedrijf leefbaar is.

De verzoekende partij stelt dat de ouderlijke woning niet als bedrijfswoning beschouwd kan worden aangezien deze op meer dan 300 m van de serres gelegen is. Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit houdt geen bepaling in betreffende de inplantingsplaats van de bedrijfswoning van de exploitanten ten opzichte van de bedrijfsgebouwen. De beoordeling van de inplantingsplaats behoort tot de soevereine bevoegdheid van de administratieve overheid bij de beoordeling van de feiten. Het komt de Raad in de uitoefening van de hem opgedragen wettigheidscontrole niet toe om zijn beoordeling ter zake in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling dat de percelen waarop de ouderlijke woning gelegen is in verbinding staan met de percelen van de aanvrager, en dat er op luchtfoto's te zien valt dat er serres staan op de percelen met de bestaande woning, zodat de ouderlijke woning ondanks de afstand tot de bedrijfsgebouwen als een exploitantenwoning beschouwd kan worden, feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

Op basis van de voorliggende elementen van het dossier kon de verwerende partij aldus geldig besluiten dat er reeds een exploitatiewoning aan het leefbaar landbouwbedrijf verbonden is.

Nog afgezien van de opmerking dat er op de verwerende partij geen verplichting rust om punt per punt een antwoord te formuleren op elk argument dat in de bezwaren of het beroepschrift naar voren gebracht wordt, laat de verzoekende partij na concreet aan te duiden dat de argumentatie uit haar beroepschrift in de bestreden beslissing onbeantwoord zou zijn gebleven of dat de verwerende partij in weerwil van de op haar rustende zorgvuldigheidsplicht geen rekening zou hebben gehouden met de effectieve feitelijke toestand.

Uit wat er voorafgaat, blijkt dat de verzoekende partij niet aantoont of aannemelijk maakt dat de verwerende partij de planologische onverenigbaarheid van de aanvraag onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van het artikel 4.3.1, §1 VCRO, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Uit de beoordeling van het eerste middel volgt dat de motivering van de onverenigbaarheid met de bestemming volgens het gewestplan, volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Daaruit volgt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de in het tweede middel geformuleerde kritiek betreffende de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Het in het tweede middel geviseerde motief is een overtoollig motief en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO