

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0705
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0342/A/0340

Verzoekende partij de heer **Tom JOOSEN**

vertegenwoordigd door advocaat August DESMEDT met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei
122/bus 14

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 februari 2015 en geregulariseerd met een aangetekend brief van 26 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoogstraten van 21 mei 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfswoning op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, Raamloopstraat 2/4, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 689P, 689R, 689M.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met een arrest van 16 september 2014 met nummer A/2014/0633 de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning werd verleend, vernietigd.

De verwerende partij heeft op 11 december 2014, ingevolge het vernietigingsarrest van de Raad, een nieuwe beslissing genomen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

Advocaat Sylvie DOGGEN *loco* advocaat August DE SMEDT voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt 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.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 30 maart 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woning”.

Op de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich reeds een landbouwbedrijf van de ouders van de aanvrager en een bijhorende vergunde bedrijfswoning.

Volgens de historiek zoals omschreven in de bestreden beslissing werd in het verleden reeds tweemaal een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning op de percelen.

Op 28 juli 2011 heeft de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het *“bouwen van een loods voor een nieuw op te richten para-agrarisch bedrijf”*.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 7 mei 2012 ongunstig. In dit advies wordt verwezen naar het ongunstig advies dat werd verleend in het kader van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe loods:

“... ”

- *Het betreft de bouw van een bedrijfsgebouw bij een loods van een agrarisch verwant bedrijf; nl. een landbouwloonwerkbedrijf met beperkte akkerbouw; in open en homogeen herbevestigd agrarisch gebied.*
- *Voor de bouw van de loods door de aanvrager, die geweigerd werd door de gemeente en in beroep ingewilligd door de provincie, gaf onze afdeling ongunstig advies. (zie LLS/2011/2011226/PLLN)*
- *De bouw van vermelde loods kan door onze afdeling niet verantwoord worden in functie van de oprichting van een nieuw agrarisch verwant bedrijf. De loods dient aanzien te worden als uitbreiding van het aangrenzende loonwerkbedrijf van de ouders.*
- *Vandaar kan ook de oprichting van een tweede bedrijfswoning bij het agrarisch verwant bedrijf in dit homogeen en herbevestigd agrarisch gebied vanuit landbouwkundig standpunt niet aanvaard worden. (zie ook 49/991/09)*

“... ”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 mei 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoogstraten weigert op 21 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij onder verwijzing naar het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 21 september 2012 als volgt:

“ ...

Het bouwberoep van Joosen Tom heeft het bouwen van een bedrijfswoning als voorwerp.

De gewestplannen bepalen welke types van ontwikkelingen mogelijk zijn binnen welke bestemmingscategoriën. De juridische mogelijkheden binnen een gewestplanbestemming worden beschreven in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Over het oprichten van exploitantenwoningen in het agrarisch gebied staat in de omzendbrief het volgende vermeld:

- *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.*
- *In het geval van de splitsing van een bedrijf: voor zover er naast het bedrijf, dat uitgebaat wordt door de ouders, een volledig nieuw agrarisch bedrijf door een der kinderen wordt gesticht, kan een bouwvergunning voor de bij dit nieuw beroepsbedrijf horende exploitantenwoning worden afgeleverd.*
- *Er dient te worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied, welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen.*
- *Landbouw-loonwerk bedrijven worden in de voorschriften van de gewestplannen aangehaald als voorbeeld van een para-agrarisch bedrijf.*

Volgens zijn verklaring heeft de aanvrager (zie bijlage 1) in 2009 een deel van zijn moeder (Van Aelst Marie-Louise) haar bedrijf overgenomen. Het bedrijf van Van Aelst Marie Louise voert landbouwloonwerken en grondwerken uit. Landbouwloonwerken zijn een para-agrarische activiteit, grondwerken niet. Grondwerken horen bijgevolg niet thuis binnen het agrarisch gebied maar binnen industriegebied.

Tom Joosen geeft aan dat hij beschikt over een bedrijf met 45 ha grond waarop hij voeders oogst om te verkopen. Verder bestaan zijn activiteiten uit landbouwloonwerken (= para-agrarische activiteit). Verder geeft de beroeper aan dat hij 3 man personeel in dienst heeft.

Bij het nakijken van de Beroepskosten van de beroeper (aanslagjaar 2012, inkomstenjaar 2011) blijkt dat de loonkosten van het bedrijf 27.908,36 EUR bedragen. Bij de beroepskosten van Van Aelst Marie-Louise staan loonkosten (aanslagjaar 2011, inkomstenjaar 2010) vermeld voor een totaal bedrag van 144.871,67 EUR. Het lijkt alsof de 3 man personeel die Tom Joosen in zijn verklaring (zie bijlage) aanhaalt in werkelijkheid het personeel van het bedrijf van zijn moeder (Van Aelst Marie-Louise) betreft.

Ook bij analyse van de afschrijvingstabellen van de beide bedrijven lijkt het erop dat beide bedrijven nog gezamenlijk gerund worden, maar boekhoudkundig opgesplitst werden. Investerings zoals een brandstofinstallatie en een reinigingsinstallatie voor de machines komt alleen voor in de afschrijvingstabel van Van Aelst Marie-Louise.

Verder blijkt ook nog uit de boekhouding van het bedrijf van Tom Joosen dat het grootste gedeelte van de gerealiseerde omzet afkomstig is van loonwerken, al dan niet voor landbouwers.

Uit navraag bij de dienst milieuvergunningen blijkt dat er slechts één enkele milieuvergunning aanwezig is op het adres Raamloopstraat 2, 2321 Meer. Deze milieuvergunning van een vergund rundveebedrijf staat op naam van Eddy Joosen. In 2005 werd de milieuvergunning uitgebreid en werden de loonwerkactiviteiten geregulariseerd en aan de vergunning toegevoegd. In 2009 wordt er bij de dienst milieuvergunningen melding gemaakt van een gedeeltelijke overname van de milieuvergunning van Eddy Joosen door Tom Joosen. Het voorwerp van deze overname betreft stalplaats voor 10 bedrijfsvoertuigen.

De dienst milieuvergunning meldt dat deze gedeeltelijke overname geen verandering van de vergunning inhoudt. Dit betekent dat, ook na de melding van overname, de milieuvergunning nog één geheel vormt naar rubricering en klasse-indeling. Er is dus slechts één milieuvergunning aanwezig op deze site.

Rekening houdend met de hierboven aangehaalde gegevens komt op de site te Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten (Meer) slechts één vergund rundveebedrijf voor. Ook de landbouwloonwerken zijn opgenomen in de vergunning van dit bedrijf. Het lijkt erop alsof het bedrijf alleen boekhoudkundig is opgesplitst in 3 afzonderlijke entiteiten.

Op de site te Raamloopstraat 2 in Hoogstraten (Meer) is al een vergunde bedrijfswoning aanwezig, horende bij het rundveebedrijf op de site. Indien men een 2^{de} bedrijfswoning bij het huidige bedrijf wenst op te richten moet er aangetoond worden dat de inkomsten uit de landbouwactiviteiten (niet de loonwerkactiviteiten) voldoende omvangrijk zijn om de tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren.

De woning in het beroep van Tom Joosen is echter aangevraagd als een nieuw op te richten bedrijfswoning horende bij een afzonderlijk agrarisch bedrijf. Op basis van de ontvangen informatie kan niet aangetoond worden dat het bedrijf van Tom Joosen een afzonderlijk agrarisch bedrijf betreft en geen hoofzakelijk (landbouw)loonwerkbedrijf (= para-agrarisch bedrijf) dat gekoppeld is aan zowel het bedrijf van Marie Louise Van Aelst als aan het bedrijf van Eddy Joosen.

Landbouwloonwerken zijn een para-agrarische activiteit en kan plaatsvinden in bestaande agrarische bebouwing. Bij een para-agrarische bedrijvigheid kan echter geen nieuwe bedrijfswoning opgericht worden. Volgens de voorschriften horende bij het gewestplan is het oprichten van een bedrijfswoning in agrarisch gebied alleen mogelijk bij een agrarisch bedrijf.

Een nieuwe bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf in agrarisch gebied kan enkel worden vergund indien de woning een integrerend deel uitmaakt van het agrarisch 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. Zoals de plannen momenteel voorliggen is de aangevraagde woning helemaal niet geïntegreerd in het gebouwencomplex. Er is zelfs een afscheiding voorzien tussen de aanwezige bedrijfsgebouwen van het rundveebedrijf (het enige aanwezige vergunde bedrijf) en de nieuw op te richten bedrijfswoning zoals deze momenteel wordt aangevraagd. Op deze manier is de woning later fysisch makkelijk af te splitsen van het aanwezige gebouwencomplex.

Besluit

*De dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid geeft in dit dossier een **negatief advies** voor het oprichten van een exploitantenwoning in het agrarisch gebied.*

- Het is onvoldoende aangetoond dat het bedrijf van Tom Joosen een afzonderlijk agrarisch bedrijf betreft, los van het vergunde rundveebedrijf te Raamloopstraat 2.*
 - De woning is niet fysisch geïntegreerd in het aanwezige bedrijfsgebouwencomplex en maakt ook geen integrerend deel uit van het gebouwencomplex.*
 - Het oprichten van een bedrijfswoning bij een para-agrarische activiteit (loonwerkactiviteit) kan niet vergund worden in het agrarisch gebied.*
- ...*

Na de hoorzitting van 21 augustus 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 oktober 2012 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Ontvankelijkheid:

...

De vereiste documenten werden bijgebracht.

Het beroep is ontvankelijk.

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning, bij een para-agrarisch bedrijf.

De woning bevat 2 bouwlagen onder schuin dak. De woning heeft een totale breedte van 21m15 en een totale bouwdiepte van 15m. De kroonlijsthoogte bedraagt 4m10, de totale dakhoogte bedraagt 7m32. De gevel zal grotendeels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk met pvc buitenschrijnwerk. Sommige volumes worden uitgevoerd in grijze bebording.

Het betreffende perceel bevindt zich volledig in agrarisch gebied, het betreft een zeer open en landelijk karakter.

Historiek:

- Op 29 april 1980: vergunning verleend voor het bouwen van een melkveestal.*
- Op 19 april 1988: vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis bij een agrarisch bedrijf.*
- Op 24 mei 1988: Regularisatie van een loods en uitbreiding van deze loods.*
- Op 4 februari 1991: Vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal bij een landbouwbedrijf.*
- Op 14 mei 2001: vergunning verleend voor het bouwen van een loods en het verbouwen van een loods voor landbouwmachines bij een landbouwbedrijf.*

- Op 28 december 2007: weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Tegen de beslissing is de aanvrager in beroep gegaan bij de deputatie. De deputatie heeft op 6 maart 2008 het beroep niet ingewilligd.
- Op 4 november 2005 werd de aanvraag ingediend voor het bouwen van een loods, 6 opslagbassins, een gasopslagplaats voor biogasinstallaties, een weegbrug, een bandenwasser, sleufsilos, 2 doseerbunkers, verschillende toegangspoorten, een draadafsluiting, 2 scheidingstanken, toegangswegen, verhardingen, het aanleggen van een grondarm en infiltratievoorzieningen, het uitbreiden van een machineloods, verbouwen van een loods en rundveestal, een machineloods, een loods en rundveestal, het slopen van 2 stallen, sleufsilos en het verwijderen van grondopslag. Wegens geen tijdige beslissing door het college van burgemeester en schepenen is de aanvrager in beroep gegaan bij de deputatie. De deputatie heeft met het besluit van 7 augustus 2007 het beroep ingewilligd en vergunning verleend.
- Op 27 juli 2009: weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Tegen deze beslissing is de aanvrager in beroep gegaan bij de deputatie. De deputatie heeft op 26 november 2009 het beroep niet ingewilligd.

...

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

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

2. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De woning wordt ingeplant bij het ouderlijk bedrijf. Er is geen bewijs bijgebracht betreffende een eventuele overname. Voorliggende aanvraag betreft geen splitsing van het bedrijf.

Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is.

Het merendeel van de gebouwen op de site maken deel uit van het ouderlijk bedrijf. De nieuwe loods sluit aan bij de activiteiten van de ouders.

Het bedrijf van de beroeper blijkt een groeiend bedrijf, dat voor een deel overgenomen is van één van de ouders en zich verder ontwikkelt. Hiervoor is een tweede bedrijfswoning zeker verantwoord.

...

Algemene conclusie:

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

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

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 augustus 2012, gelet op bovenstaande motivering.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten tekent met een aangetekende brief van 14 december 2012 tegen deze beslissing van 4 oktober 2012 een beroep tot vernietiging aan bij de Raad.

Met het arrest A/2014/0633 van 16 september 2014 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012 en beveelt hij de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

2.

Naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad wordt de procedure in administratief beroep hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 1 december 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

Na onderzoek bevestigt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling categorisch haar ongunstig advies dd. 7/05/2012 kenmerk 2012_011262 betreffende het bouwen van een bedrijfswoning.

Tijdens plaatsbezoek dd. 26/11/2014 werd vastgesteld dat de woning reeds volledig is gebouwd en ingericht. Op de terreinen aan de Raamloopstraat 2 werd tevens de opslag van containers en verscheidene hoeveelheden zonevreemde materialen (o.a. betonnen waterputten) vastgesteld. Dergelijke wantoestanden zijn op geen enkele wijze te verantwoorden in het open actief uitgebaat herbevestigd agrarisch gebied. Een gebied waar landbouw ontegensprekelijk de hoofdfunctie is.

Op de bouwplannen van 6/12/2011 werd als bouwplaats "Raamloopstraat 2" aangeduid en de bouwheer zijn adres "Raamloopstraat 4". Dit is ook een volledige verdraaiing van de realiteit en werkelijkheid.

...”

De Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 3 december 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

Situering

Het beroep van Tom Joosen betreft het bouwen van een bedrijfswoning bij een bestaand landbouwbedrijf. Op 21 september 2012 werd door de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid (DLP) al een eerste advies geformuleerd met betrekking tot dit dossier. (zie bijlage) Hierin werd de bouw van de bedrijfswoning negatief geadviseerd omwille van volgende redenen:

- Het is onvoldoende aangetoond dat het bedrijf van Tom Joosen een afzonderlijk agrarisch bedrijf betreft, los van het vergunde rundveebedrijf te Raamloopstraat 2.*
- De woning is niet fysisch geïntegreerd in het aanwezige bedrijfsgebouwencomplex en maakt ook geen integrerend deel uit van het gebouwencomplex.*
- Het oprichten van een bedrijfswoning bij een para-agrarische activiteit (loonwerkactiviteit) kan niet vergund worden in het agrarisch gebied.*

Hieronder wordt nagegaan of er nieuwe elementen aan het dossier kunnen toegevoegd worden.

Situatieschets

Landbouwers zijn wettelijk verplicht om jaarlijks een aangifte (verzamelaanvraag) in te dienen bij het Agentschap Landbouw en Visserij. Via machtiging van de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronisch bestuurlijk gegevensverkeer Visserij (beraadslaging VTC nr. 30/2012 van 5 december 2012) hebben de provinciale landbouwdiensten toegang tot de gegevens van het Agentschap Landbouw en Visserij.

Onderstaande info is afkomstig uit data van het Agentschap Landbouw en Visserij van het jaar 2013:

...

Het adres Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten wordt geregistreerd door dhr Tom Joosen als landbouwer. Er is geen veebeslagnummer actief.

Een andere landbouwer heeft eveneens een exploitatieadres met bijhorend veebeslagnummer geregistreerd gelegen Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten.

Hoewel dhr Tom Joosen aangeeft landbouwactiviteiten uit te voeren op de site gelegen Raamloopstraat 2 te Hoogstraten worden de meeste stallen en gebouwen niet geregistreerd als zijnde in landbouwgebruik. De centraal gelegen stal (rood blokje) wordt geregistreerd door dhr Augustyns, landbouwer uit Tessenderlo. Dhr Augustyns registreert de stal gelegen Raamloopstraat 2 in Hoogstraten als 2de exploitatieadres met veebeslagnummer. De omliggende gronden, omrand met een dikke zwarte lijn, worden in 2013 wel nog geregistreerd door Tom Joosen. Het gaat om 21 geregistreerde percelen van in totaal 40 ha met daarop de teelten grasland, mais en een beperkte oppervlakte sierplanten. Zie ook onderstaande figuur. (schets)

Van dhr Eddy Joosen als Landbouwer, noch van mevr Van Aelst met adres en/of exploitatiewoning Raamloopstraat 2 worden in 2013 geen gegevens meer teruggevonden.

Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat de landbouwactiviteiten, met name de rundveeactiviteiten, op de site werden afgebouwd door dhr Eddy Joosen.

De stallen worden, in 2013, gebruikt door een landbouwer uit Tessenderlo voor het stallen van dieren.

De landbouwactiviteiten van Tom Joosen beperken zich tot het bewerken van de eigen gronden voor de teelt van mais (19.9 ha), gras (16.7 ha) en een beperkt areaal sierplanten (3.9 ha).

Op de site Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten is nog steeds een landbouwloonwerk en grondwerkbedrijf gevestigd. Deze bedrijven worden uitgebaat door Mvr Van Aelst en Tom Joosen. (info Public Search KBO)

Besluit

Het advies van de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van 21 september 2012 is nog steeds geldig. In dit advies werd een **negatief advies** gegeven voor het oprichten van een exploitantenwoning in het agrarisch gebied.

Het negatieve advies wordt nog versterkt door volgende, actuele gegevens:

De landbouwactiviteiten (veeteelt en akkerbouw) van Eddy Joosen, wonende in de exploitatiewoning gelegen Raamloopstraat 2 werden stopgezet. De landbouwactiviteiten werden slechts gedeeltelijk (akkerbouwactiviteiten) overgenomen door Tom Joosen. De veeteeltactiviteiten werden stopgezet. De stallen worden gebruikt (2013) door een landbouwer uit Tessenderlo.

Op de site is één exploitantenwoning bij een landbouwbedrijf aanwezig. De bouw van een bijkomende exploitantenwoning kan niet verantwoord worden i.f.v. de landbouwactiviteiten aangezien dhr Tom Joosen nog de enige actieve landbouwer is met als vestigingsadres Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten.

Het is niet mogelijk om een exploitantenwoning op te richten voor het uitvoeren van landbouwloonwerk of grondwerken in het agrarisch gebied.

...

Na de hoorzitting van 25 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 december 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning, bij een para-agrarisch bedrijf.

De woning bevat 2 bouwlagen onder schuin dak. De woning heeft een totale breedte van 21m15 en een totale bouwdiepte van 15m. De kroonlijsthoogte bedraagt 4m10, de totale dakhoogte bedraagt 7m32. De gevel zal grotendeels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk met pvc buitenschrijnwerk. Sommige volumes worden uitgevoerd in grijze bebording.

Het betreffende perceel bevindt zich volledig in agrarisch gebied, het betreft een zeer open en landelijk karakter.

Historiek:

...

- Op 28 december 2007: weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Tegen de beslissing is de aanvrager in beroep gegaan bij de deputatie. De deputatie heeft op 6 maart 2008 het beroep niet ingewilligd.*
- ...*
- Op 27 juli 2009: weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Tegen deze beslissing 'is de aanvrager in beroep gegaan bij de deputatie. De deputatie heeft op 26 november 2009 het beroep niet ingewilligd.*

4. Beslissing deputatie

Op 23 augustus 2012 heeft de deputatie aan Tom Joosen, voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bedrijfswoning, op een terrein, gelegen Hoogstraten, Raamloopstraat 2, afdeling 3, sectie D, nrs. 689 P, 689 R, 689 M.

5. Arrest Raad voor Vergunningsbetwisting

De beslissing van de deputatie werd bij de Raad voor Vergunningsbetwisting aangevochten door College van burgemeester en schepenen van Hoogstraten, met verzoek tot nietigverklaring van het besluit van deputatie.

Bij arrest van 16 september 2014 heeft de Raad de beslissing van deputatie van 23 augustus 2012 vernietigd.

De Raad oordeelt het volgende:

Eerste middel:

de vergunningverlenende overheid moet nagaan of er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf in de zin van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit opdat een exploitantenwoning kan worden toegelaten. Nagegaan moet worden "of de woning fysisch deel zal uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel eerder een zuiver residentieel karakter zal krijgen". Het werkelijk gebruik van de woning moet worden onderzocht.

In het verleden werd tot twee maal toe de vergunning geweigerd voor een tweede bedrijfswoning, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de adviserende instanties zijn van oordeel dat er onvoldoende wordt aangetoond dat er sprake is van een eigen volwaardig landbouwbedrijf dat wordt uitgebaat los van het ouderlijk landbouwbedrijf. Dit onderzoek werd onvoldoende gevoerd.

De Raad merkt ook op dat de exploitantenwoning integrerend deel moet uitmaken van het gebouwencomplex van het bedrijf of fysisch geïntegreerd moet zijn in het bedrijf, echter, nergens blijkt waarom standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de woning niet fysisch geïntegreerd is, niet werd gevolgd.

Tweede middel:

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd niet gemaakt. De deputatie stelt vast dat het aangevraagde werd ingeplant op een perceel met een zeer landelijk en open karakter, en oordeelt zonder motivering dat vergunning kan worden verleend.

De deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen, mits inachtnaam van de bepalingen van het arrest.

...

11. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Er wordt niet bewezen dat het effectief om een exploitantenwoning gaat bij een volwaardige landbouwactiviteit. Zie verder bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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.

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

De woning wordt ingeplant bij het ouderlijk bedrijf. Tom Joosen, de zoon zou een deel van het bedrijf van de moeder overgenomen hebben (grotendeels para-agrarisch bedrijf) en eigenaar zijn van de loods die achter de aangevraagde woning staat. Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is.

Voor zover gekend en duidelijk betreffen de activiteiten op het terrein voornamelijk loonwerkactiviteiten in functie van de land- en tuinbouwsector. De afvalstoffen ten gevolge van deze loonwerkactiviteiten- worden op het bedrijf zelf verwerkt (plantenresten zoals loof van groenten en maïsafval, snoeiafval van bomen en struiken..). Daarnaast zou de vader nog een veebedrijf hebben op dezelfde site, maar het ziet ernaar uit dat dit heden niet langer het geval is.

Het merendeel van de gebouwen op de site maken deel uit van het ouderlijk bedrijf. De nieuwe loods sluit aan bij de activiteiten van de ouders. Bovendien wordt deze nieuwe loods, zijnde het enige bedrijfsgebouw van de zoon, mede gebruikt als garage voor het parkeren van de eigen wagen aansluitend op de woning. Om deze redenen dient deze aanvraag met een zekere omzichtigheid beoordeeld te worden.

Zowel het advies van de afdeling Land als het advies van de gemeente tonen aan dat er onvoldoende bewijzen zijn om aan te nemen dat een volledig nieuw volwaardig landbouwbedrijf, los van dat van de ouders van betrokkene, zal worden uitgebaat.

De aanvrager brengt een aantal stukken bij waaruit de volwaardigheid van het bedrijf van de zoon moet blijken. Deze zou 3 man personeel in dienst hebben maar wanneer naar de loonkosten gekeken wordt lijkt dat niet realistisch. Ook bij de analyse van de afschrijvingstabellen blijkt dat de bedrijven in werkelijkheid als één geheel worden gerund, ook al is er op papier (boekhoudkundig) sprake van een afscheiding.

Er was oorspronkelijk één milieuvergunning gekend voor de ganse site, namelijk voor een rundveebedrijf op naam van Eddy Joosen, die gedeeltelijk werd overgenomen door Tom Joosen, via een melding. Deze overname gold een stalplaats voor 10 bedrijfsvoertuigen en

houdt geen verandering in aan de milieuvergunning in zijn geheel. Deze vergunning is vervallen sinds 2012. Er werd op 23 april 2014 een nieuwe milieuvergunning bekomen gezamenlijk voor de activiteiten van de moeder en de zoon. In deze vergunning wordt gesteld dat de activiteiten van Tom Joosen zich beperken tot het stallen van maximum 20 machines/aanhangwagens in een loods en dat de overige activiteiten onder de moeder vallen, namelijk het stallen van 120 machines/aanhangwagens, herstelwerkplaats, verdeelinstallatie en wasplaats voor voertuigen, opslag- en composteerruimte voor groenafval en OBA's en opslag van champignonmest en ingekuilde energiegewassen. Er -is ook hier sprake van slechts één milieuvergunning waaruit duidelijk blijkt dat de activiteiten van de aanvrager ondergeschikt zijn en deel uitmaken van de bezigheden van de moeder.

Verder wordt geconstateerd dat er momenteel twee landbouwers officieel actief zijn op deze site (met landbouwnummer), namelijk Tom Joosen en een andere landbouwer, die tevens een veebeslagnummer heeft. Hieruit blijkt dat de ouders van de aanvrager alleszins niet meer als landbouwer actief zijn, maar dat wel een derde, wiens woonadres in Tessenderlo is, het veebedrijf lijkt uit te baten. Het is niet duidelijk of de ouders nog steeds in de bedrijfswoning wonen. In dat geval zou de oorspronkelijke woning dus van het landbouwbedrijf zijn losgekoppeld, wat zeker niet wenselijk is.

Naar aanleiding van de vernietiging van het besluit van de deputatie d.d. 04/10/2012, wat ertoe leidde dat er een nieuwe beslissing met betrekking tot voorliggende beroep moet genomen worden, werd een nieuw advies gevraagd aan het departement Landbouw en Visserij.

Dit advies luidt als volgt:

'Na onderzoek bevestigt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling categorisch haar ongunstig standpunt d.d. 07/05/2012 kenmerk 2012 011262 betreffende het bouwen van een bedrijfswoning. Tijdens plaatsbezoek d.d. 26/11/2014 werd vastgesteld dat de woning reeds volledig is gebouwd en ingericht. Op de terreinen aan de Raamloopstraat 2 werd tevens de opslag van containers en verscheidene hoeveelheden zonevreemde materialen (o.a. betonnen waterputten) vastgesteld. Dergelijke wantoestanden zijn op geen enkele wijze te verantwoorden in het open actief uitgebaat herbevestigd agrarisch gebied. Een gebied waar landbouw ontegensprekelijk de hoofdfunctie is. Op de bouwplannen d.d. 06/12/2011 werd als bouwplaats 'Raamloopstraat 2' aangeduid en de bouwheer zijn adres 'Raamloopstraat 4. Dit is ook een volledige verdraaiing van de realiteit en werkelijkheid.'

Ook het advies van de provinciale dienst Landbouw en plattelandsbeleid is ongunstig luidt als volgt:

'Situering:

Het beroep van Tom Joosen betreft het bouwen van een bedrijfswoning bij een bestaand landbouwbedrijf. Op 21 september 2012 werd door de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid (DLP) al een eerste advies geformuleerd met betrekking tot dit dossier. (zie bijlage) Hierin werd de bouw van de bedrijfswoning negatief geadviseerd omwille van volgende redenen:

- Het is onvoldoende aangetoond dat het bedrijf van Tom Joosen een afzonderlijk agrarisch bedrijf betreft, los van het vergunde rundveebedrijf te Raamloopstraat 2.
- De woning is niet fysisch geïntegreerd in het aanwezige bedrijfsgebouwencomplex en maakt ook geen integrerend deel uit van het gebouwencomplex.
- Het oprichten van een bedrijfswoning bij een para-agrarische activiteit (loon werkactiviteit) kan niet vergund worden in het agrarisch gebied.

Hieronder wordt nagegaan of er nieuwe elementen aan het dossier kunnen toegevoegd worden. Situatieschets:

Landbouwers zijn wettelijk verplicht om jaarlijks een aangifte (verzamelaanvraag) in te dienen bij het Agentschap Landbouw en Visserij. Via machtiging van de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronisch bestuurlijk gegevensverkeer Visserij (beraadslaging VTC nr. 30/2012 van 5 december 2012) hebben de provinciale landbouwdiensten toegang tot de gegevens van het Agentschap Landbouw en Visserij.

Onderstaande info is afkomstig uit data van het Agentschap Landbouw en Visserij van het jaar 2013:

...

Het adres Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten wordt geregistreerd door de heer Tom Joosen als landbouwer. Er is geen veebeslagnummer actief.

Een andere landbouwer heeft eveneens een exploitatieadres met bijhorend veebeslagnummer geregistreerd gelegen Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten.

Hoewel de heer Tom Joosen aangeeft landbouwactiviteiten uit te voeren op de site gelegen Raamloopstraat 2 te Hoogstraten worden de meeste stallen en gebouwen niet geregistreerd als zijnde in landbouwgebruik. De centraal gelegen stal wordt geregistreerd door de heer Augustyns, landbouwer uit Tessenderlo. De heer Augustyns registreert de stal gelegen Raamloopstraat 2 in Hoogstraten als 2de exploitatieadres met veebeslagnummer. De omliggende gronden worden in 2013 wel nog geregistreerd door Tom Joosen. Het gaat om 21 geregistreeerde percelen van in totaal 40 ha met daarop de teelten grasland, mais en een beperkte oppervlakte sierplanten.

Van de heer Eddy Joosen als Landbouwer, noch van mevrouw Van Aelst met adres en/of exploitatiewoning Raamloopstraat 2 worden in 2013 geen gegevens meer teruggevonden.

Op basis van bovenstaande de gegevens blijkt dat de landbouwactiviteiten, met name de rundveeactiviteiten, op de site werden afgebouwd door dhr Eddy Joosen.

De stallen worden, in 2013, gebruikt door een landbouwer uit Tessenderlo voor het stallen van dieren.

De landbouwactiviteiten van Tom Joosen beperken zich tot het bewerken van de eigen gronden voor de teelt van mais (19.9 ha), gras (16.7 ha) en een beperkt areaal sierplanten (3.9 ha).

Op de site Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten is nog steeds een landbouwloonwerk en grondwerkbedrijf gevestigd. Deze bedrijven worden uitgebaat door mevrouw Van Aelst en Tom Joosen. (info Public Search KBO)

Besluit:

Het advies van de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van 21 september 2012 is nog steeds geldig. In dit advies werd een negatief advies gegeven voor het oprichten van een exploitantenwoning in het agrarisch gebied.

Het negatieve advies wordt nog versterkt door volgende, actuele gegevens:

De landbouwactiviteiten (veeteelt en akkerbouw) van Eddy Joosen, wonende in de exploitatiewoning gelegen Raamloopstraat 2 werden stopgezet. De landbouwactiviteiten werden slechts gedeeltelijk (akkerbouwactiviteiten) overgenomen door Tom Joosen. De veeteeltactiviteiten werden stopgezet. De stallen worden gebruikt (2013) door een landbouwer uit Tessenderlo.

Op de site is één exploitantenwoning bij een landbouwbedrijf aanwezig. De bouw van een bijkomende exploitantenwoning kan niet verantwoord worden i. f. v. de landbouwactiviteiten aangezien de heer Tom Joosen nog de enige actieve landbouwer is met als vestigingsadres Raamloopstraat 2, 2321 Hoogstraten.

Het is niet mogelijk om een exploitantenwoning op te richten voor het uitvoeren van landbouwloonwerk of grondwerken in het agrarisch gebied.'

Uit het voormelde kan afgeleid worden dat niet alleen dat de standpunten van de adviesinstanties op één lijn staan, maar dat tevens op terrein wordt vastgesteld dat ook niet aan landbouw gerelateerd activiteiten op het terrein plaatsvinden, wat hoegenaamd niet toegelaten kan worden in agrarisch gebied. Fotomateriaal gemaakt door het departement. Landbouw en Visserij gemaakt ter plaatse, geldt als bewijs. Er blijkt derhalve ook strijdigheid met de gewestplanbestemming.

Het is niet wenselijk dat een nieuw bedrijf wordt opgestart in de nabijheid van het (voormalige) ouderlijk bedrijf. Indien betrokkene een volwaardig agrarisch bedrijf wenst uit te baten kan de beroeper de bedrijfszetel van zijn ouders overnemen.

Uit het voormelde blijkt dat er heel veel onduidelijkheid bestaat over wat er werkelijk aan activiteiten bestaat op de site, door wie deze uitgebaat worden en of al deze activiteiten daadwerkelijk op zich staand en leefbaar zijn.

Bovendien kan een exploitantenwoning (zowel bij een nieuwe bedrijfswoning als bij een tweede bedrijfswoning) slechts worden aanvaard 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 woning wordt opgericht op meer dan 30m van de bedrijfsactiviteiten. Rondom de woning wordt een groenscherm voorzien. De woning is vrij gemakkelijk afsplitsbaar. De woning is derhalve niet voldoende fysisch geïntegreerd in het bedrijf.

In het geval de woning wordt beschouwd als een tweede bedrijfswoning kan er tevens niet worden aangetoond dat het ouderlijk bedrijf (dat in werkelijkheid wellicht niet meer door de ouders wordt uitgebaat), dubbelvolwaardig is. Om deze reden kan ook een tweede bedrijfswoning niet vergund worden.

Mits in acht name van het gegeven of het al dan niet een nieuwe bedrijfswoning of een tweede bedrijfswoning betreft, geldt ten allen tijden dat de afgifte van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerde bedrijf. Dit is zoals blijkt uit voorgaande allebei niet zuiver aantoonbaar.

Er werd reeds tot twee maal toe een beroep aangetekend bij de deputatie omtrent het bouwen van een tweede bedrijfswoning door dezelfde aanvrager. De deputatie weigerde beide keren de stedenbouwkundige vergunning, om reden dat vanuit landbouwkundig standpunt de bouw van een tweede bedrijfswoning op een landbouwloonwerkbedrijf niet verantwoord kan worden. Naar goed behoorlijk bestuur, dient men vorige weigeringsbesluiten mee in acht te nemen bij de beslissing van deze aanvraag.

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

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972 (Inrichtingsbesluit).

Overeenkomstig artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dient er onderzocht te worden of er sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf opdat een exploitantenwoning kan worden toegestaan. De verzoekende partij verwijst naar haar nota die zij tijdens de hoorzitting van de verwerende partij heeft neergelegd. De verzoekende partij citeert deze nota waaruit volgens haar blijkt dat de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een exploitantenwoning bij een volwaardig landbouwbedrijf. De verwerende partij heeft de inhoud van de nota volgens de verzoekende partij niet voldoende onderzocht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit in de bestreden beslissing heeft onderzocht. De verwerende partij is hierbij nagegaan of de gevraagde exploitantenwoning deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en of de exploitantenwoning een integrerend deel is van een leefbaar bedrijf.

De verwerende partij stelt dat er veel onduidelijkheid bestaat over de leefbaarheid van het landbouwbedrijf aangezien het gevestigd is op de percelen van de vader van de verzoekende partij, waar zich al een agrarisch bedrijf met exploitantenwoning bevindt. Het is volgens de verwerende partij essentieel dat de verzoekende partij aantoont dat zij over een eigen landbouwbedrijf beschikt, dat reeds aanwezig is. De verwerende partij verwijst naar de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van 1 december 2014 en van de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid van 3 december

2014, waaraan wordt gesteld dat de verzoekende partij niet aantoonst dat zij over een volwaardig landbouwbedrijf beschikt.

De verwerende partij verwijst ook naar haar bestreden beslissing waarin zij de inhoud van de adviezen heeft besproken en waarin zij verwijst naar de stukken die door de verzoekende partij zijn bijgebracht. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk op grond van welke motieven de verwerende partij oordeelt dat er geen sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf en waarom de exploitantenwoning niet kan worden vergund.

Volgens de verwerende partij laat de verzoekende partij na om aan te tonen dat de motivering van de adviezen en van de bestreden beslissing foutieve gegevens bevatten over haar bedrijf. De verwerende partij wijst er ook op dat de verzoekende partij per email op 16 december 2014 nog aanvullende gegevens heeft bezorgd, maar dat de bestreden beslissing dateert van 11 december 2014 zodat zij daarmee geen rekening kon houden.

Daarenboven, los van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf, heeft de verwerende partij ook geoordeeld dat de exploitantenwoning geen integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf. De woning wordt immers opgericht op meer dan 30 meter van de bedrijfsactiviteiten. Dit vormt volgens de verwerende partij reeds een voldoende determinerend weigeringsmotief.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij de stukken die zij in de administratieve beroepsprocedure heeft bijgebracht, niet heeft onderzocht. Daarenboven heeft de verwerende partij naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods op 28 juli 2011 reeds geoordeeld dat er sprake is van een nieuw op te richten para-agrarisch bedrijf. In deze vergunning wordt reeds verwezen naar een toekomstige exploitantenwoning. De verzoekende partij wijst er ook op dat zij een nieuw huisnummer heeft verkregen bij stad Hoogstraten.

4.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing niet expliciet verwijst naar de bijgebrachte stukken van de verzoekende partij, maar dat uit de inhoud van de bestreden beslissing wel degelijk blijkt dat zij deze heeft onderzocht. Dit volstaat, zij is er immers niet toe gehouden elk argument punt na punt te weerleggen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag de bouw van een tweede exploitantenwoning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied betreft. De woning wordt gebouwd nabij een bestaande loods van de verzoekende partij en rechts van het landbouwbedrijf van de ouders van de verzoekende partij waarin reeds een exploitantenwoning is voorzien.

De verzoekende partij roept een loutere schending in van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Zij verwijst naar haar nota die zij op de hoorzitting van de verwerende partij heeft neergelegd, waaruit blijkt dat zij een volwaardige landbouwactiviteit uitoefent.

2.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf

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

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden afgeleid dat in een agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een woning die hoort bij een leefbaar bedrijf. Het begrip „bedrijf” in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient na te gaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt wel sprake is van een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Met andere woorden dient hier nagegaan te worden of de aangevraagde woning deel zal uitmaken van een leefbaar agrarisch bedrijf, dan wel eerder een zuiver residentieel karakter zal krijgen. Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie geeft, na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de woning en dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

De Raad dient bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht na te gaan of de verwerende partij haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

3.1

De verzoekende partij verwijst in haar verzoekschrift naar haar zittingsnota die zij aan de verwerende partij heeft voorgelegd. In deze nota wordt onder meer verwezen naar de behaalde diploma's autotechnieken, akkerbouw, bedrijfsleider vorming rundvee,..., naar aangekochte landbouwgronden en naar haar facturatie en klantenbestand. Volgens de verzoekende partij blijkt hieruit dat zij een volwaardige landbouwactiviteit uitoefent en dat de verwerende partij haar zittingsnota niet voldoende heeft onderzocht.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij alle argumenten en stukken punt voor punt dient te weerleggen. Uit de bestreden beslissing dient wel voldoende te blijken op grond van welke motieven zij tot haar beslissing is gekomen. De verzoekende partij toont in haar middel echter de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de motivering van de verwerende partij niet aan. De verwerende partij is nochtans op grond van een uitgebreide en concrete motivering tot haar beslissing gekomen. Zij heeft, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, wel degelijk de stukken van de verzoekende partij in overweging genomen. Dit blijkt ontegensprekelijk uit de bestreden beslissing.

3.2

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat er te veel onduidelijkheid bestaat over de activiteiten die worden uitgebaat op de site en over de leefbaarheid van de landbouwactiviteiten van de verzoekende partij. Daarnaast oordeelt de verwerende partij dat een

exploitantenwoning slechts aanvaard kan worden indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Ook aan deze laatste voorwaarde is volgens de verwerende partij niet voldaan. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing onder meer:

“De woning wordt ingeplant bij het ouderlijk bedrijf. Tom Joosen, de zoon zou een deel van het bedrijf van de moeder overgenomen hebben (grotendeels para-agrarisch bedrijf) en eigenaar zijn van de loods die achter de aangevraagde woning staat. Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is.

Voor zover gekend en duidelijk betreffen de activiteiten op het terrein voornamelijk loonwerkactiviteiten in functie van de land- en tuinbouwsector. De afvalstoffen ten gevolge van deze loonwerkactiviteiten- worden op het bedrijf zelf verwerkt (plantenresten zoals loof van groenten en maïsafval, snoeiafval van bomen en struiken...). Daarnaast zou de vader nog een veebedrijf hebben op dezelfde site, maar het ziet ernaar uit dat dit heden niet langer het geval is.

Het merendeel van de gebouwen op de site maken deel uit van het ouderlijk bedrijf. De nieuwe loods sluit aan bij de activiteiten van de ouders. Bovendien wordt deze nieuwe loods, zijnde het enige bedrijfsgebouw van de zoon, mede gebruikt als garage voor het parkeren van de eigen wagen aansluitend op de woning. Om deze redenen dient deze aanvraag met een zekere omzichtigheid beoordeeld te worden.

Zowel het advies van de afdeling Land als het advies van de gemeente tonen aan dat er onvoldoende bewijzen zijn om aan te nemen dat een volledig nieuw volwaardig landbouwbedrijf, los van dat van de ouders van betrokkene, zal worden uitgebaat.

De aanvrager brengt een aantal stukken bij waaruit de volwaardigheid van het bedrijf van de zoon moet blijken. Deze zou 3 man personeel in dienst hebben maar wanneer naar de loonkosten gekeken wordt lijkt dat niet realistisch. Ook bij de analyse van de afschrijvingstabellen blijkt dat de bedrijven in werkelijkheid als één geheel worden gerund, ook al is er op papier (boekhoudkundig) sprake van een afscheiding.

Er was oorspronkelijk één milieuvergunning gekend voor de ganse site, namelijk voor een rundveebedrijf op naam van Eddy Joosen, die gedeeltelijk werd overgenomen door Tom Joosen, via een melding. Deze overname gold een stalplaats voor 10 bedrijfsvoertuigen en houdt geen verandering in aan de milieuvergunning in zijn geheel. Deze vergunning is vervallen sinds 2012. Er werd op 23 april 2014 een nieuwe milieuvergunning bekomen gezamenlijk voor de activiteiten van de moeder en de zoon. In deze vergunning wordt gesteld dat de activiteiten van Tom Joosen zich beperken tot het stallen van maximum 20 machines/aanhangwagens in een loods en dat de overige activiteiten onder de moeder vallen, namelijk het stallen van 120 machines/aanhangwagens, herstelwerkplaats, verdeelinstallatie en wasplaats voor voertuigen, opslag- en composteerruimte voor groenafval en OBA's en opslag van champignonmest en ingekuilde energiegewassen. Er is ook hier sprake van slechts één milieuvergunning waaruit duidelijk blijkt dat de activiteiten van de aanvrager ondergeschikt zijn en deel uitmaken van de bezigheden van de moeder.

Verder wordt geconstateerd dat er momenteel twee landbouwers officieel actief zijn op deze site (met landbouwnummer), namelijk Tom Joosen en een andere landbouwer, die tevens een veebeslagnummer heeft. Hieruit blijkt dat de ouders van de aanvrager alleszins niet meer als landbouwer actief zijn, maar dat wel een derde, wiens woonadres in Tessenderlo is, het veebedrijf lijkt uit te baten. Het is niet duidelijk of de ouders nog steeds in de bedrijfswoning

wonen. In dat geval zou de oorspronkelijke woning dus van het landbouwbedrijf zijn losgekoppeld, wat zeker niet wenselijk is.”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij het gebruik van de bestaande loods onderzoekt, aan de hand van de toegekende landbouwnummers nagaat wie welke landbouwactiviteiten uitoefent op de percelen, de bestaande milieuvergunning van 23 april 2014 bij haar beoordeling betreft om duidelijkheid te krijgen over de activiteiten van de verzoekende partij en de stukken die de verzoekende partij heeft bijgebracht om de volwaardigheid van haar landbouwbedrijf aan te tonen onderzoekt. De verwerende partij verwijst daarbij eveneens naar de relevante adviezen van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van 1 december 2014 en van de provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid van 3 december 2014.

De verwerende partij citeert deze adviezen in de bestreden beslissing concludeert hierbij als volgt:

“Uit het voormelde kan afgeleid worden dat niet alleen dat de standpunten van de adviesinstanties op één lijn staan, maar dat tevens op terrein wordt vastgesteld dat ook niet aan landbouw gerelateerd activiteiten op het terrein plaatsvinden, wat hoegenaamd niet toegelaten kan worden in agrarisch gebied. Fotomateriaal gemaakt door het departement. Landbouw en Visserij gemaakt ter plaatse, geldt als bewijs. Er blijkt derhalve ook strijdigheid met de gewestplanbestemming.

Het is niet wenselijk dat een nieuw bedrijf wordt opgestart in de nabijheid van het (voormalige) ouderlijk bedrijf. Indien betrokkene een volwaardig agrarisch bedrijf wenst uit te baten kan de beroeper de bedrijfszetel van zijn ouders overnemen.

Uit het voormelde blijkt dat er heel veel onduidelijkheid bestaat over wat er werkelijk aan activiteiten bestaat op de site, door wie deze uitgebaat worden en of al deze activiteiten daadwerkelijk op zich staand en leefbaar zijn.”

De verwerende partij treedt de negatieve adviezen bij en komt ook op grond van een eigen onderzoek tot de conclusie dat er te veel onduidelijkheid bestaat over de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de verzoekende partij. De verwerende partij verwijst hiervoor naar verschillende concrete gegevens en de verzoekende partij laat na om de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de motieven in de bestreden beslissing aan te tonen.

Teneinde de in het middel aangevoerde schending van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit aan te tonen volstaat het niet om, zoals de verzoekende partij in haar verzoekschrift voor de Raad doet, de inhoud van de door haar neergelegde zittingsnota op de hoorzitting van de verwerende partij gewoon integraal te hernemen en daaraan toe te voegen dat deze niet afdoende onderzocht werd door de verwerende partij. Door de loutere herneming van de inhoud van deze zittingsnota lijkt de verzoekende partij de Raad te willen uitnodigen om opnieuw over te gaan tot de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van de aanvraag, waartoe de Raad uiteraard niet bevoegd is.

3.3

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota nog naar de vergunningsbeslissing van 28 juli 2011, waarbij de loods van de verzoekende partij werd vergund. Uit deze vergunning blijkt volgens de verzoekende partij dat zij een para-agrarisch bedrijf uitbaat en dat er in de toekomst een bedrijfswoning wordt opgericht. De Raad stelt vast dat deze vergunning geen grondslag kan bieden voor de huidige vergunningsaanvraag. De vergunning van 28 juli 2011

sprekt louter van een toekomstige bedrijfswoning en vermeldt hierbij dat die toekomstige woning geen deel uitmaakt van de toenmalige aanvraag. De verwerende partij oordeelt in de vergunningsbeslissing van 28 juli 2011 ook dat de leefbaarheid (economische rentabiliteit) geen determinerend criterium is voor de toelaatbaarheid van een para-agrarisch bedrijfsgebouw in agrarisch gebied. De verwerende partij spreekt zich niet uit over de leefbaarheid van de landbouwactiviteiten van de verzoekende partij. De verzoekende partij kan dan ook niet met goed gevolg naar deze vergunningsbeslissing verwijzen.

3.4

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook oordeelt de exploitantenwoning niet aanvaard kan worden omdat deze woning geen integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. De woning wordt volgens de verwerende partij opgericht op meer dan 30 meter van de loods van de verzoekende partij en kan vrij gemakkelijk afgesplitst worden. De woning is dan ook niet voldoende fysisch geïntegreerd in het bedrijf. De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partij dit weigeringsmotief niet betwist.

4.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de inhoud van de nota die zij tijdens de hoorzitting heeft neergelegd, niet heeft onderzocht. De verzoekende partij wijst er op dat zij in deze nota heeft verduidelijkt dat de zogenaamde garage niet wordt gebruikt om haar privé wagen te stallen, maar dat deze gebruikt wordt voor het stallen van een lichte vrachtwagen en andere machines die bestemd zijn voor haar bedrijvigheid. De verwerende partij motiveert niet waarom zij deze argumentatie naast zich neerlegt.

De verzoekende partij voert verder aan dat het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling evenmin de aangebrachte stukken heeft onderzocht. Volgens de verzoekende partij kon dan ook geen rechtsgeldige beslissing worden genomen.

De verzoekende partij benadrukt dat de verwerende partij moet aangeven waarom haar stukken niet in overweging worden genomen.

2.

De verwerende partij benadrukt dat zij in de bestreden beslissing niet alle bezwaren en argumenten moet weerleggen, maar dat uit geheel van de overwegingen moet blijken waarom zij de aanvraag heeft geweigerd.

De verwerende partij verwijst naar stukken en foto's waaruit blijkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, de machines die in de loods zijn gestald niet uitsluitend voor landbouwdoeleinden worden gebruikt. De verwerende partij verwijst hierbij ook naar de bestreden beslissing waaruit blijkt dat de stukken van de verzoekende partij zijn onderzocht. In de bestreden beslissing overweegt zij immers dat de loods mede gebruikt wordt voor het stallen van een privé wagen en dat uit de milieuvergunning blijkt dat de machines die de verzoekende

partij beweert te stallen ondergeschikt zijn aan deze die deel uitmaken van het bedrijf met haar moeder.

De verwerende partij wijst er verder nog op dat zij het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling niet louter citeert, maar dat zij ook een eigen motivatie heeft ontwikkeld en dat zij de stukken heeft onderzocht.

3.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar betoog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet aangeeft waarom zij voorbij gaat aan de inhoud van de nota en de stukken van de verzoekende partij.

4.

De verwerende partij benadrukt dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gesteld dat de loods mede gebruikt wordt voor het stallen van een privé wagen van de verzoekende partij en dat onder andere uit de milieuvergunning blijkt dat de gestalde machines van de verzoekende partij ondergeschikt zijn aan deze die deel uitmaken van het bedrijf van haar moeder.

Het recht om een replieknota in te dienen, betekent niet dat de verwerende partij verplicht is om op elk argument te antwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel aan dat de verwerende partij in haar besluit niet voldoende heeft geantwoord op haar zittingsnota waaruit blijkt dat haar loods gebruikt wordt voor het stallen van voertuigen voor haar bedrijvigheid.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft de stukken van de verzoekende partij evenmin onderzocht, hetgeen volgens de verzoekende partij een nalatigheid betreft.

2.

2.1

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

2.2

Wanneer verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. De verwerende partij is dan ook niet verplicht te antwoorden op alle argumenten die in het kader van het administratief beroep naar

voor gebracht worden. Het volstaat dat zij aangeeft op welke motieven zij haar beslissing heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Deze motieven moeten deugdelijk zijn en moeten steunen op een juiste feitenfinding.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende 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 haar besluit is kunnen komen.

3.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, oordeelt de Raad dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij een motivatie heeft ontwikkeld over de argumenten uit de nota van de verzoekende partij.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij een aantal stukken bijbrengt waaruit de volwaardigheid van haar bedrijf moeten blijken. In het verslag van de hoorzitting van 25 november 2014 wordt tevens vermeld dat de verzoekende partij een zittingsnota en een stukkenbundel heeft neergelegd. Het standpunt van de verzoekende partij wordt eveneens weergegeven in dit verslag. De Raad stelt vast dat de verwerende partij het gebruik van de loods van de verzoekende partij als volgt heeft beoordeeld in de bestreden beslissing:

“Het merendeel van de gebouwen op de site maken deel uit van het ouderlijk bedrijf. De nieuwe loods sluit aan bij de activiteiten van de ouders. Bovendien wordt deze nieuwe loods, zijnde het enige bedrijfsgebouw van de zoon, mede gebruikt als garage voor het parkeren van de eigen wagen aansluitend op de woning. Om deze redenen dient deze aanvraag met een zekere omzichtigheid beoordeeld te worden.

...

Er was oorspronkelijk één milieuvergunning gekend voor de ganse site, namelijk voor een rundveebedrijf op naam van Eddy Joosen, die gedeeltelijk werd overgenomen door Tom Joosen, via een melding. Deze overname gold een stalplaats voor 10 bedrijfsvoertuigen en houdt geen verandering in aan de milieuvergunning in zijn geheel. Deze vergunning is vervallen sinds 2012. Er werd op 23 april 2014 een nieuwe milieuvergunning bekomen gezamenlijk voor de activiteiten van de moeder en de zoon. In deze vergunning wordt gesteld dat de activiteiten van Tom Joosen zich beperken tot het stallen van maximum 20 machines/aanhangwagens in een loods en dat de overige activiteiten onder de moeder vallen, namelijk het stallen van 120 machines/aanhangwagens, herstellwerkplaats, verdeelinstallatie en wasplaats voor voertuigen, opslag- en composteerruimte voor groenafval en OBA's en opslag van champignonmest en ingekulde energiegewassen. Er is ook hier sprake van slechts één milieuvergunning waaruit duidelijk blijkt dat de activiteiten van de aanvrager ondergeschikt zijn en deel uitmaken van de bezigheden van de moeder.”

De verzoekende partij kan dan ook niet voorhouden dat zij niet weet waarom de verwerende partij de door haar aangevoerde argumenten inzake het gebruik van de loods niet heeft gevolgd. De verwerende partij stelt ten eerste vast dat de loods niet enkel voor de bedrijvigheid van de verzoekende partij wordt gebruikt. Daarnaast oordeelt de verwerende partij aan de hand van de verleende milieuvergunning dat de gestalde machines van de verzoekende partij ondergeschikt zijn aan de bedrijvigheid van deze van haar moeder. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook waarom de verwerende partij de argumenten uit de zittingsnota naast zich heeft neergelegd. De Raad dient, net als bij de beoordeling van het eerste middel, vast te stellen dat de verzoekende partij tevens nalaat om de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de

verwerende partij aan te tonen. Het volstaat te dien einde niet om, zoals de verzoekende partij lijkt aan te nemen, de inhoud van de zittingsnota gewoon integraal te hernemen in haar middel.

4.

De verzoekende partij kan evenmin worden gevolgd wanneer zij aanvoert dat er geen rechtsgeldige beslissing kan worden genomen nu ook het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling de door haar bijgebrachte stukken van de verzoekende partij niet zou onderzocht hebben.

In de eerste plaats dient ook hier opgemerkt te worden dat, teneinde te besluiten tot de onwettigheid van het voornoemde advies, het niet volstaat om gewoon te poneren dat er geen rekening werd gehouden met de “nieuw door verzoeker aangebrachte stukken en argumentaties”.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat, zoals hierboven reeds werd vastgesteld, de verwerende partij in haar beslissing niet alleen naar voornoemd advies verwijst, maar ook naar het eensluidend advies van de provinciale dienst Landbouw en plattelandsbeleid, en dat de bestreden beslissing eveneens een eigen redengeving bevat.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan in welke mate een vermeend motiveringsgebrek in hoofde van voornoemde adviesinstantie tot de noodzakelijke conclusie moet leiden dat de verwerende partij geen rechtsgeldige beslissing meer kon nemen.

5.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Volgens de verzoekende partij heeft het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling haar argumenten en de stukken niet onderzocht. De verwerende partij mag de bestreden beslissing dan ook niet zonder meer baseren op dit ongunstige advies.

2.

De verwerende partij verwijst naar de bewoordingen van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en stelt dat aan de vereisten van deze bepaling wordt voldaan.

Zij merkt nog op dat (1) zij niet op de hoogte was dat de verzoekende partij stukken heeft overgemaakt aan het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, (2) dat het advies dateert van 1 december 2014 en de stukken blijkbaar op 26 november 2014 werden overgemaakt zodat beide mekaar mogelijks gekruist hebben, en (3) dat de verzoekende partij er niet in slaagt om het advies te weerleggen en dat provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid ook een negatief advies uitbracht waarbij met de stukken van de verzoekende partij rekening werd gehouden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij slechts in haar antwoordnota de ongunstige adviezen citeert. De verzoekende partij stelt dat zij hierdoor heeft kunnen vaststellen dat beide adviesinstanties “de bal volledig mislaan”.

Het advies van de provinciale dienst Platteland gaat er volgens de verzoekende partij foutief vanuit mevrouw Marie-Louise Van Aelst geen activiteit uitoefent op het perceel te Raamloopstraat 2. Verder is het niet de verzoekende partij, maar haar broer die een boomkwekerij uitbaat op het perceel te Raamloopstraat 2.

In haar advies gaat het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling er verkeerdelijk vanuit dat de verzoekende partij haar activiteit uitoefent op het perceel te Raamloopstraat 2. Het ondernemingsnummer van de verzoekende partij werd volgens haar foutief gekoppeld aan dit perceel. Zij oefent echter haar activiteit uit op het perceel te Raamloopstraat 4.

De verzoekende partij benadrukt dat de verwerende partij haar beslissing niet zonder meer op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling mocht baseren.

4.

In haar laatste nota wijst de verwerende partij er op dat zij reeds in de bestreden beslissing de adviezen volledig heeft geciteerd.

In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota de wettigheid van de adviezen lijkt te betwisten wijst de verwerende partij er op dat zij hierdoor een nieuwe wending geeft aan haar middel die niet op een ontvankelijke wijze kan worden ingeroepen.

Beoordeling door de Raad

1.

Alleen het inleidend verzoekschrift geldt principieel als uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de middelen waarop een beroep bij de Raad steunt.

De verzoekende partij moet een middel, zelfs wanneer het de openbare orde raakt, dus in het verzoekschrift ontwikkelen, behalve wanneer de grondslag ervan pas later aan het licht is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij haar middel in haar wederantwoordnota op een geheel nieuwe wijze uiteenzet. In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij plots aan dat de adviezen van de provinciale dienst Platteland en van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling foutieve gegevens bevatten. De Raad oordeelt dat het niet in te zien valt, en de verzoekende partij argumenteert dit ook niet, waarom het onmogelijk was om dit middel al in het verzoekschrift aan te voeren.

In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota een geheel nieuwe wending geeft aan haar derde middel, oordeelt de Raad dat dit middel onontvankelijk is.

2.

2.1

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag

advies verlenen. Ingevolge deze bepaling brengt het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling advies uit over de aanvraag.

Dit artikel wordt volgens de verzoekende partij geschonden omdat het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling de door haar bijgebrachte stukken niet heeft onderzocht, alvorens advies uit te brengen.

2.2

Artikel 1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, luidt als volgt:

“ ...

De instanties die overeenkomstig artikel 4.7.16, § 1, respectievelijk 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om advies worden verzocht, zijn :

... ”

3° het Departement Landbouw en Visserij voor de volgende aanvragen :
a) aanvragen die verband houden met landbouw, ongeacht de bestemming van het gebied;
b) aanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de bepalingen van artikel 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel 4.4.23 en artikel 4.4.26, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in gebieden die een agrarische bestemming hebben;

... ”

Het wordt niet betwist dat het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een advies heeft uitgebracht. De verzoekende partij roept de schending van deze bepaling in, maar verduidelijkt op geen enkele wijze hoe deze bepaling dan wel geschonden wordt. De Raad stelt vast dat het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling overeenkomstig artikel 1, 3° van het vermelde besluit een advies heeft uitgebracht, zodat deze bepaling dan ook niet werd geschonden.

Deze vaststelling volstaat om het middel te verwerpen.

2.3

Ten overvloede moet worden opgemerkt dat het geschonden geachte artikel 1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, nergens bepaalt dat rekening moet worden gehouden met stukken die de verzoekende partij naar aanleiding van de hoorzitting voor de deputatie bijbrengt.

De verzoekende partij toont trouwens in haar inleidend verzoekschrift niet aan om welke relevante stukken het gaat en op welke wijze het advies aangetast is door een onzorgvuldigheid of onwettigheid omdat hierin geen rekening zou worden gehouden met bepaalde stukken.

3.

Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vierde middel roept de verzoekende partij schending in van het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij is het verbazingwekkend dat *“de bestendige deputatie over dezelfde aanvraag op 28 juli 2011 resp. 4 oktober 2012 oordeelde dat de aanvraag volledig beantwoordde aan de goede ruimtelijke ordening”*. Nog steeds volgens de verzoekende partij verandert de verwerende partij het geweer plots van schouder.

Volgens de verzoekende partij heeft de Raad in zijn vernietigingsarrest met nummer A/2014/0633 van 16 september 2014 de verwerende partij enkel verzocht om de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beter te motiveren, niet om haar standpunt ten opzichte van haar beslissing van 4 oktober 2012 te wijzigen. In haar vergunningsbeslissing was de verwerende partij immers van oordeel dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij verwijst naar de bewoordingen van het vernietigingsarrest met nummer A/2014/0633 waarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening op geen enkele manier wordt beoordeeld. De verwerende partij benadrukt dat zij de aanvraag dan ook op een correcte manier heeft onderzocht en dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening heeft gehouden met het feit dat de Raad in zijn vernietigingsarrest heeft gewezen op de gebrekkige motivering.

De verwerende partij stelt dan ook dat zij geenszins radicaal of zonder enige motivering een ander standpunt heeft ingenomen.

3.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij ook nog op een advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, alsook op een beslissing van de deputatie van 28 juli 2011, aangaande een te bouwen loods, waarin beide instanties melding maakten dat er in de toekomst een bedrijfswoning zou worden gebouwd.

Volgens de verzoekende partij mocht zij er terecht van uitgaan dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een exploitantenwoningen geen stedenbouwkundig probleem zou vormen.

4.

De verwerende partij benadrukt dat zij na een vernietigingsarrest van de Raad een nieuwe beslissing moet nemen met inachtneming van wat in het arrest bepaald wordt. Zij heeft dan ook de aanvraag op een uitgebreide wijze getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partij geen subjectief recht heeft op een stedenbouwkundige vergunning en dat de verzoekende partij niet zonder meer kan verwijzen naar een vorige vergunningsbeslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld, zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Bovendien is er slechts sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van eenzelfde - vergunningverlenende- overheid.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat de handeling wordt verricht en de overheid daarvan niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet kan verwijzen naar de stedenbouwkundige vergunning van 28 juli 2011, waarbij het oprichten van een loods werd vergund, om een schending van het gelijkheidsbeginsel aan te voeren. Het voorwerp van de voorliggende aanvraag, zijnde het bouwen van een exploitantenwoning, is immers geenszins hetzelfde als het voorwerp in de vergunning van 28 juli 2011.

Daarenboven heeft de Raad in het eerste middel reeds geoordeeld dat in de stedenbouwkundige vergunning van 28 juli 2011 geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een exploitantenwoning werd gemaakt. De verzoekende partij kan zich niet beroepen op de vergunning van 28 juli 2011 om een schending van het rechtszekerheidsbeginsel in te roepen.

3.

Zoals hierboven reeds wordt aangegeven, oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming, omdat het enerzijds niet voldoende duidelijk is dat de woning wordt opgericht in functie van een leefbaar bedrijf, en anderzijds de woning niet voldoende fysisch wordt geïntegreerd in het bedrijf.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij zich niet dienstig kan beroepen op een schending van het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. De beginselen van behoorlijk bestuur werken immers niet *contra legem*. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen.

Gelet op de vastgestelde strijdigheid met de gewestplanbestemming kunnen het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel niet worden ingeroepen om een onwettige vergunning te verlenen.

Het vierde middel wordt dan ook verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT