

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1144
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0369-A

Verzoekende partijen	1. de heer Luc BULCKE 2. mevrouw Ria HUYGHEBAERT vertegenwoordigd door advocaat Ignace HAMEEUW met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Jan Mahieustraat 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 2 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 20 juli 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een stal tot landbouwbedrijfswoning op een perceel gelegen te 8600 Oudekapelle (Diksmuide), Alveringemstraat 11A, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 0155M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 mei 2018.

Advocaat Stefanie PHLYPO *loco* advocaat Ignace HAMEEUW voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide vergunt op 20 april 1949 een maalderij met silo's op een perceel gelegen te 8600 Oudekapelle, Alveringemstraat 11. Na een vergunning voor het oprichten van een mestvarkensstal van 29 april 1987, verleent het college van burgemeester en schepenen op 2 augustus 2011 een vergunning voor het slopen van de maalderij en berging. De vergunning wordt niet uitgevoerd.

2.

Op 11 september 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen aan de eerste verzoekende partij een milieuvergunning voor de uitbating van een varkenshouderij langs de Alveringemstraat 11 met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0146H, 0148G en 0155M en 0155V. De verwerende partij verleent de vergunning (voor 990 mestvarkens) in graad van beroep op 7 februari 2013 voor een periode van 20 jaar.

Op 16 maart 2017 bevestigt de verwerende partij de milieuvergunning (voor 760 mestvarkens) die het college van burgemeester en schepenen op 19 oktober 2016 verleende aan de heer Ronny GALLE voor de kadastrale percelen nummers 0146H en 0155V.

Er bestaan dus twee verschillende milieuvergunningen met betrekking tot het kadastraal perceel nummer 0146H waarop zich het grootste deel van de stalruimte bevindt, toegekend aan onderscheiden personen: de eerste verzoekende partij enerzijds en de heer GALLE anderzijds.

3.

De eerste verzoekende partij baat ter plaatse sedert 1986 het door haar vader overgelaten varkensbedrijf uit. Wegens het niet betalen van de huur worden de verzoekende partijen met een vonnis van 31 mei 2010 gerechtelijk uit de bedrijfswoning van het perceel gezet.

Tussen 2013 en 2014 zijn er meerdere weigeringsbeslissingen voor de aanvragen van de verzoekende partijen tot het verbouwen van een stal tot woning. Na de verkoop op 5 mei 2014 van de bedrijfsgebouwen te Oudekapelle, Alveringemstraat 11 en +11 (percelen 146H, 148G en 155V) door de vader van de eerste verzoekende partij aan de heer GALLE bewonen de verzoekende partijen een wooncontainer/stacaravan zonder vergunning. De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Veurne beveelt op 10 oktober 2014 de verzoekende partijen om de wooncontainer/stacaravan die zij zonder vergunning bewonen, te verwijderen en de woonfunctie ter plaatse te staken.

4.

Op 22 april 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het saneren van de woning, slopen maalderij en berging, bouwen van een landbouwloods en renoveren van de bestaande varkensstallen aan de heer GALLE. Op 1 oktober 2015 neemt de verwerende partij, in graad van administratief beroep, akte van de verzaking van voormelde gunningsbeslissing.

5.

De heer Ronny GALLE dient inmiddels, op 29 september 2015, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "saneren bedrijfswoning en hernieuwde aanvraag tot sloop maalderij en berging" op de percelen gelegen te 8600 Oudekapelle (Diksmuide), Alveringemstraat +11, afdeling 11, sectie A, nummers 0146H, 0148G en 0155V. Volgens de beschrijvende nota wil hij hier een

gemengd landbouwbedrijf gaan uitbaten, mogelijks deels al in samenwerking met de dochter die bedrijfsopvolger is.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij verklaart het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen voormelde beslissing ongegrond op 31 maart 2016 en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de heer Ronny GALLE.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van 31 maart 2016. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0600/A.

6.

De verzoekende partijen dienen op 2 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “verbouwing stal tot landbouwbedrijfswoning” op een perceel gelegen te 8600 Oudekapelle, Alveringemstraat 11A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, adviseert op 10 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

“...

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en betreft het omvormen van een stal tot woning. Oorspronkelijk vormde de plaats van de aanvraag één geheel met de naastgelegen varkenstallen, woning en maalderij. De aanvragers baten sinds 1986 op deze plaats een landbouwbedrijf uit (varkenshouderij). In 2010 werden de aanvragers uit de oorspronkelijke woning gezet, sindsdien wonen ze in een aantal containers die vlak naast de stal op perceel 155m opgericht werden. Ze willen nu een eigen woning inrichten in het bijgebouw dat vlak aan de straatkant staat.

Er zijn reeds heel wat aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen ingediend door de aanvragers, door de vader van de aanvrager, en door de nieuwe eigenaar die de maalderij, woning en een deel van de stallen aangekocht heeft van de vader van dhr. Bulcke. Uit de documenten waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt blijkt dat er ook een discussie loopt over de milieuvergunning. Zoals reeds in voorgaande adviezen gesteld, kan een landbouwbedrijfswoning niet afgesplitst worden van de bedrijfsgebouwen om er een zonevreemde woning van te maken (art 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 28/11/2003). In theorie kan een landbouwbedrijf wel opgesplitst worden in twee afzonderlijke delen, op voorwaarde dat de twee delen op zich als volwaardig landbouwbedrijf aanzien kunnen worden, en elk op zich uitgebaat worden door een voltijdse, beroepsbekwame bedrijfsleider met een voldoende lange loopbaan voor zich enkel dan kan een tweede/bijkomende bedrijfswoning overwogen worden.

Voor zover bekend bij het Departement Landbouw en Visserij is er op dit moment geen sprake van twee volwaardige landbouwbedrijven, die naast elkaar uitgebaat worden. Dhr en mevr Bulcke baten een zeer kleinschalig landbouwbedrijf uit, en zouden een

milieuvergunning hebben voor het houden van 990 mestvarkens — momenteel zijn minder varkens aanwezig. Op het afgesplitste deel van de site is momenteel nog geen landbouwactiviteit aanwezig. Bijgevolg valt het Departement Landbouw en Visserij terug op het advies dat uitgebracht werd in 2013, waarin gesteld werd dat het inrichten van een woning in een berging door aanvragers enkel overwogen kan worden als de oorspronkelijke woning zijn woonfunctie verliest. Omdat het Departement Landbouw en Visserij niet beschikt over alle informatie met betrekking tot deze site (stedenbouwkundige vergunningen, beroepsprocedures, ev. hoger beroep, milieuvergunning, eigendomssituatie, notariële aktes etc.), kan geen correcte beoordeling gemaakt worden van deze aanvraag. Allicht beschikt de vergunningsverlenende overheid wel over de nodige documenten en het nodige zicht op lopende procedures om een gegronde beoordeling van de situatie te kunnen maken.

De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, tenzij die hiervan vrijgesteld is. De afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt ikv dit dossier.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“... ”

2 4 Beoordeling goede ruimtelijke ordening

De aanvraag behelst de omvorming van een bestaande stal tot woongelegenheid,

Overwegende dat de wijziging aan de buitenzijde beperkt blijven;

Overwegende dat er aan het geheel qua morfologie niets wordt gewijzigd,

Overwegende dat er geen oppervlakte- noch volume-uitbreiding is voorzien,

Gelet op het advies van afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling;

Uit landbouwkundig oogpunt zijn geen bezwaren in te brengen tegen de voorgestelde bestemmingswijziging, daar er geen bijkomende aantasting van het agrarisch gebied wordt veroorzaakt, doch er kan geen akkoord worden gegeven voor de aanvraag, indien de woonfunctie voor het pand in de Alveringemstraat 11 nog niet is opgegeven,

Overwegende dat een functiewijziging vergunningsplichtig is en dat tot op heden geen functiewijziging werd aangevraagd en/of goedgekeurd en dat dus kon besloten worden dat de woonfunctie nog altijd bestaat ook is de woning niet effectief bewoond,

Gelet op de afgeleverde vergunning dd 18 11 2015, en bevestigd in beroep dd

31 03 2016, voor het saneren van de bestaande landbouwbedrijfswoning in de

Alveringemstraat 11,

Overwegende dat de houder van de hiervoor aangehaalde vergunning nog geen gebruik kan maken van deze vergunning aangezien deze nog niet beschikt over de nodige milieuvergunning voor de exploitatie van zijn landbouwwitbating,

Gelet op de problematiek rond het bedrijf;

Overwegende dat de woning Alveringemstraat 11 de oorspronkelijke bedrijfswoning betreft en er eigenlijk geen nieuwe bedrijfswoning kan worden voorzien, omdat het aantal woongelegenheden in de landbouwzone niet mag worden verhoogd,

Overwegende dat het bedrijf niet leefbaar is voor twee gezinnen,

Overwegende dat de exploitatie, horend bij de voorliggende aanvraag tot realisatie van een landbouwbedrijfswoning, geen volwaardige exploitatie betreft van een landbouwbedrijf,

Gelet op de geldige milieuvergunning voor het houden van 990 varkens,

Gelet op de beperkte staloppervlakte (11,56 m x 21,27 m) waardoor het onmogelijk is om voldoende varkens te houden teneinde een rendabele bedrijfsvoering te kunnen aantonen, Overwegende dat de milieuvergunning maar beperkte uitspraken doet over het aspect ruimtelijk ordening,

Overwegende dat men zich dient te schikken naar de voorwaarden van de netbeheerder en de beheerder van de weg,

...

3. Conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan worden gebracht mits het opleggen van de nodige voorwaarden en met de wettelijke bepalingen maar wel met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 oktober 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 december 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Alveringemstraat in Oudekapelle. Op het perceel van de aanvraag bevinden zich een aantal gebouwen. Volgens de aanvraag betreft het een bestaande stal aan de straat, een bestaande stal daarachter gelegen en een stuk stal dat aansluit bij de bebouwing op het rechts aanpalende perceel.

De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende bebouwing van zowel zonevreemde woningen als landbouwbedrijven.

Het ontwerp voorziet in het verbouwen van een bestaande stal tot woning. Het gebouw aan de straat wordt ingericht als woning. Het dak, de muren en de vloer worden geïsoleerd en er wordt een indeling gemaakt met onder meer een ruime leefruimte, bureau, badkamer en 3 slaapkamers.

Historiek :

In mei 2010 werd aanvrager, die huurder was van de woning die hoort bij het bedrijf (nr. 11 op perceel 148g), via een gerechtelijke procedure uit de woning gedreven.

In 2011 werd een PV van bouw misdrijf opgesteld voor het plaatsen van een wooncontainer. Eind 2012 werd een milieuvergunningsaanvraag van aanvrager geweigerd door het schepencollege van Diksmuide. Het betrof een laattijdige hernieuwing van de milieuvergunning. Begin 2013 werd de milieuvergunning in beroep verleend aan aanvrager (dossier 32003/92/1/B/1). De activiteit omvat onder meer het houden van 990 mestvarkens en de opslag van dierlijke mest.

De milieuvergunningsaanvraag omvatte de percelen 146h, 148g, 155m en 155s. Dit laatste perceel werd onlangs opgesplitst in 155v en 155w (ondertussen eigendom van Infrac).

In het milieudossier was er discussie over de eigendom van de stallen en gronden. Slechts een gedeelte van de grond was in eigendom van de aanvrager (155 m). De rest was in eigendom van de vader van aanvrager. Er zou ook een stal zijn die eigendom is van aanvrager maar gebouwd is op de grond van de vader. De aanvrager verklaarde op eer dat hij over het gebruiksrecht beschikte maar dit was volgens de vader van aanvrager

onterecht. Deze stelde dat de aanvrager bij vonnis veroordeeld was tot het verlaten van huls, stallen en weiland. Volgens aanvrager was er enkel een veroordeling tot het verlaten van de woning.

Het gedeelte van het landbouwbedrijf dat in eigendom was van de vader werd ondertussen verkocht aan een derde, dhr. Ronny Galle.

Aanvrager kwam in 2014 in beroep tegen de weigering van de gemeente voor het verbouwen van een stal tot woning gelegen Alveringemstraat 11A (2014/39). Dit beroep werd ongegrond verklaard omdat de aanvraag geen betrekking had op een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf en ook strijdig was met de goede ruimtelijke ordening.

Aanvrager stelde in 2015 beroep in tegen de vergunning onder voorwaarden voor het renoveren van de woning, het slopen van de maalderij en een berging, het bouwen van een landbouwloods en het renoveren van varkensstallen die verleend werd aan dhr. Ronny Galle (bouwberoep 2015/222). De deputatie nam op 01.10.2015 akte van de afstand van de vergunning onder voorwaarden en verklaarde het beroep dan ook zonder voorwerp. Bij het onderzoek van de aanvraag werd vastgesteld dat de nieuwe loods bovenop een buurtweg zou ingeplant worden.

Aanvrager stelde begin 2016 beroep in tegen de vergunning onder voorwaarden voor het saneren van een bedrijfswoning en het slopen van de maalderij en berging, die verleend werd onder voorwaarden aan dhr. Ronny Galle. (bouwberoep 2016/2).

Het beroep werd ongegrond verklaard door de deputatie op 31.03.2016. De vergunning onder voorwaarden zoals verleend door het CBS werd bevestigd.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Een bedrijfswoning kan enkel opgericht worden bij een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. Enkel onder deze voorwaarde is de aanvraag verenigbaar met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is op vandaag geen duidelijkheid of er echt geëxploiteerd wordt op het bedrijf. Bij de motivatienota zitten een aantal documenten maar deze zijn gedateerd. Het betreft een akte van overname hoevebekleding (1986), berekeningsblad nutriëntenhalte (1996). Er is ook een inlichtingenformulier met landbouwkundige gegevens (daterend van 2013). Hier staat dat aanvragers beschikken over 1698 m² in eigendom en 1 ha in landbouwpacht. Gegevens over het aantal dieren dat er effectief gehouden werd de laatste jaren zijn er niet.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij is noch gunstig, noch ongunstig. Er wordt aangegeven dat een landbouwbedrijf in theorie kan opgesplitst worden in 2 afzonderlijke delen op voorwaarde dat beide delen op zich als volwaardig landbouwbedrijf aanzien kunnen worden en uitgebaat door een voltijdse bedrijfsleider. Enkel onder deze omstandigheden kan een tweede/bijkomende bedrijfswoning overwogen worden.

Volgens Departement Landbouw en Visserij is er op dit moment geen sprake van twee volwaardige landbouwbedrijven die naast elkaar uitgebaat worden. Dhr en mevr. Bulcke baten een zeer kleinschalig landbouwbedrijf uit volgens departement Landbouw en Visserij. Op het afgesplitste deel, dat in eigendom is van dhr. Ronny Galle, is er nog geen landbouwactiviteit aanwezig. Het departement concludeert dan ook dat het inrichten van een woning in een stal enkel overwogen kan worden als de oorspronkelijke woning zijn functie verliest.

Aanvrager werpt op over een milieuvergunning te beschikken doch die is moeilijk uitvoerbaar aangezien geen gebruik kan worden gemaakt van het overgrote deel van de stallen waarop de milieuvergunning betrekking heeft. Ook beschikt aanvrager niet over een woning, terwijl op het aanpalende eigendom wel een woning aanwezig is. Aangezien geenszins wordt aangetoond dat de aanvrager op heden gebruik kan maken van de gebouwen gelegen op het aanpalende eigendom (uit de historiek blijkt eerder het tegenovergestelde), moet redelijkerwijs worden besloten dat er geen sprake kan zijn van een leefbaar landbouwbouwbetrijf.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de vergunning te verlenen.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Huidige aanvraag strekt tot het omvormen van een bestaande stal tot woning terwijl op de site reeds een bedrijfswoning aanwezig is, weliswaar toebehorende aan een andere eigenaar, en eigendom van een derde. Beroepers kunnen moeilijk hard maken dat er geen sprake kan zijn van een bestaande woning. In de gegeven omstandigheden, leidt huidige aanvraag tot de creatie van een tweede bedrijfswoning, hetgeen ruimtelijk niet wenselijk is. Dit geldt des te meer aangezien - zoals hoger gewezen - geen sprake is van een leefbaar landbouwbetrijf.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen van een stal tot woning; dat de aanvraag geen betrekking heeft op een volwaardig leefbaar landbouwbetrijf; dat de aanvraag tevens strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;

...

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.

De verzoekende partijen geven hun eerste middel als titel "een landbouwer heeft het recht om op zijn eigen bedrijf te wonen". Zij zetten uiteen dat zij landbouwers zijn en eigenaars van diverse loodsen en een deel van de varkensstallen gelegen op het kadastraal perceel 155M.

Zij exploiteren reeds sinds 1986 en beschikken over een hernieuwde milieuvergunning sinds 7 februari 2013 voor de percelen 146/H, 148/G, 155/M en 155/P. De verwerende partij erkent volgens de verzoekende partijen dat het de verzoekende partijen zijn en niet de heer Ronny GALLE (eigenaar van het afgesplitste deel) die een landbouwactiviteit uitbaten. Het is volgens hen evident dat zij het recht hebben om bij hun bedrijf een bedrijfswoning te bezitten en het is daarbij niet noodzakelijk om de leefbaarheid van hun bedrijf aan te tonen. De verzoekende partijen citeren

hierbij enkele paragrafen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De verzoekende partijen benadrukken dat het niet gaat om een verdoken aanvraag voor een gebouw met een louter residentiële functie, aangezien er een actieve exploitatie is. Zij wensen de stad Diksmuide te wijzen op haar verantwoordelijkheid door in het verleden toe te laten dat het oorspronkelijk landbouwbedrijf werd opgesplitst. Zij kan haar verantwoordelijkheid niet ontlopen door telkens de verbouwing van een stal tot woning te weigeren aan de verzoekende partijen en hen niet toe te laten op hun landbouwbedrijf te wonen met als excuus dat er reeds een woning op het afgesplitst deel zou zijn.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van dit middel aangezien zij op geen enkele wijze kritiek levert op de bestreden beslissing. Op geen enkele wijze werpt het middel een schending van enige wettelijke of reglementaire bepaling op, laat staan van de wijze waarop de rechtsregels door de verwerende partij worden geschonden.

De verwerende partij citeert de motivering in de bestreden beslissing en benadrukt dat deze duidelijk aangeeft dat de overtuigingsstukken teneinde het volwaardig karakter van het bedrijf te kunnen bepalen, volkomen ontbreekt. De verzoekende partijen beschikken ook niet over het overgrote deel van de stallen waarop de milieuvergunning betrekking heeft waardoor er geen sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf.

Op deze determinerende motieven van de weigeringsbeslissing wordt geen enkele kritiek uitgeoefend, waardoor het middel onontvankelijk dan wel ongegrond is.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de weigering van de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning omwille van het onvoldoende bewezen zijn van de leefbaarheid van een landbouwbedrijf een schending uitmaakt van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en ook van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit). De verzoekende partijen benadrukken dat zij dit reeds duidelijk hebben weergegeven in hun verzoekschrift waarin zij verwijzen naar deze gewestplannen en de correcte interpretatie ervan. De bestreden beslissing maakt volgens hen minstens een schending uit van het motiveringsbeginsel door de beperkte motivering die zelf geen enkele rechtsgrond aanhaalt om haar beslissing op te steunen.

Beoordeling door de Raad

1.

De stelling van de verwerende partij dat het middel onontvankelijk is wegens gebrek aan uiteenzetting omtrent de wijze waarop de aangehaalde regelgeving werd geschonden, kan niet worden bijgetreden. De verzoekende partijen citeren in dit middel enkele alinea's uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25/1/2002 en 25/10/2002. Uit dit citaat en de onderdelen die zij in het vet weergegeven blijkt dat zij met dit middel de schending aanvoeren van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Daarnaast halen zij ook enkele alinea's uit de bestreden beslissing aan en stellen dat het voor hen niet noodzakelijk is om de leefbaarheid van hun bedrijf aan te tonen. Uit de antwoordnota blijkt dat de verwerende partij het middel ook in die zin begrepen heeft.

Het aangevoerde middel is voldoende duidelijk uiteengezet om te kunnen worden begrepen en derhalve ontvankelijk. De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

Het gedeelte van het middel dat evenwel betrekking heeft op de zogenaamde verantwoordelijkheid van de stad Diksmuide is onontvankelijk aangezien dit niet gericht is tegen een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

2.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit bepaalt het volgende:

“ ...

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

... ”

In de mate dat de verzoekende partijen stellen dat zij niet noodzakelijk de leefbaarheid van hun bedrijf dienen aan te tonen, stelt de Raad vast dat hun middel vertrekt vanuit een verkeerde rechtsopvatting. Uit de formulering van de bepaling van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit volgt dat de vereiste van de ‘leefbaarheid’ geldt als criterium voor het beoordelen van een eventuele exploitantenwoning bij een agrarisch bedrijf.

Als vergunningverlenend bestuursorgaan komt het aan de verwerende partij toe om de waarachtigheid van de aanvraag te beoordelen en derhalve onder meer aan de hand van de leefbaarheid van het bedrijf na te gaan of de aanvraag kadert in een werkelijke landbouwactiviteit. Het criterium van de ‘leefbaarheid’ moet daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken worden en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van een ‘economisch leefbaar bedrijf’. Hierbij komt het aan de verwerende partij toe om na te gaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, en of het met andere woorden geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

De Raad kan zich daarbij niet in de plaats stellen van de bevoegde vergunningverlenende overheid. In het hem opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad enkel nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake 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 kon besluiten dat de aangevraagde exploitantenwoning al dan niet een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing als volgt dat de aanvraag niet kadert in de exploitatie van een leefbaar landbouwbedrijf:

“ ...

Een bedrijfswoning kan enkel opgericht worden bij een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. Enkel onder deze voorwaarde is de aanvraag verenigbaar met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is op vandaag geen duidelijkheid of er echt geëxploiteerd wordt op het bedrijf. Bij de motivatienota zitten een aantal documenten maar deze zijn gedateerd. Het betreft een akte van overname hoevebekleding (1986), berekeningsblad nutriëntenhalte (1996). Er is ook een inlichtingenformulier met landbouwkundige gegevens (daterend van 2013). Hier staat dat

aanvragers beschikken over 1698 m2 in eigendom en 1 ha in landbouwpacht. Gegevens over het aantal dieren dat er effectief gehouden werd de laatste jaren zijn er niet.

Uit de historie blijkt dat het overgrote deel van de stallen verkocht werd. Het is net in deze gebouwen dat de milieuvergunningsplichtige activiteit van het houden van varkens vergund werd. Als aanvrager niet over deze gebouwen kan beschikken om de varkenshouderij uit te baten, moet de vraag gesteld worden of het om een volwaardig bedrijf gaat. Anders is er immers geen vergunningsgrond voor het creëren van een woongelegenheden in agrarisch gebied.

...

Volgens Departement Landbouw en Visserij is er op dit moment geen sprake van twee volwaardige landbouwbedrijven die naast elkaar uitgebaat worden. Dhr en mevr. Bulcke baten een zeer kleinschalig landbouwbedrijf uit volgens departement Landbouw en Visserij.

...

Aanvrager werpt op over een milieuvergunning te beschikken doch die is moeilijk uitvoerbaar aangezien geen gebruik kan worden gemaakt van het overgrote deel van de stallen waarop de milieuvergunning betrekking heeft. Ook beschikt aanvrager niet over een woning, terwijl op het aanpalende eigendom wel een woning aanwezig is. Aangezien geenszins wordt aangetoond dat de aanvrager op heden gebruik kan maken van de gebouwen gelegen op het aanpalende eigendom (uit de historie blijkt eerder het tegenovergestelde), moet redelijkerwijs worden besloten dat er geen sprake kan zijn van een leefbaar landbouwbedrijf.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de vergunning te verlenen.

..."

Zonder uitspraak te doen over de eigendomsbetwisting die hangende is tussen de verzoekende partijen en de heer GALLE, stelt de Raad dat de 'leefbaarheid' van een bedrijf niet enkel betrekking heeft op het gegeven wie eigenaar is van de verscheidene percelen, maar ook een onderzoek vergt omtrent de exploitatie van het bedrijf. Hierover overweegt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het niet duidelijk is of er echt wordt geëxploiteerd op het bedrijf aangezien de bijgevoegde stavingstukken gedateerd zijn en er geen gegevens zijn over het effectief houden van dieren. Zij overweegt hierbij ook dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij stelt dat er geen sprake is van een volwaardig landbouwbedrijf.

4.

De verzoekende partijen stellen, maar laten na om aannemelijk te maken, dat zij een volwaardig agrarisch landbouwbedrijf uitbaten. Het gegeven dat zij over een milieuvergunning beschikken voor de gehele site met nummers 0146H, 0148G, 0155M en 0155P is niet afdoende in het licht van de voorgaande vaststellingen van de verwerende partij. De verzoekende partijen zetten niet uiteen, noch leggen zij stukken neer waaruit blijkt dat er wel sprake is van een actieve exploitatie zoals zij beweren.

5.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt afdoende op grond waarvan de verwerende partij tot het besluit komt dat er geen sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen geven hun tweede middel als titel “geen woonfunctie in voormalige bedrijfswoning”. Zij voeren aan dat de voormalige woning die nu de eigendom is van de heer Ronny GALLE en afgesplitst is van het landbouwbedrijf van de verzoekende partijen reeds haar woonfunctie verloren heeft. De afgeleverde vergunning voor het saneren van de voormelde bedrijfswoning aan de heer GALLE is niet uitvoerbaar zolang de heer GALLE niet over een geldige milieuvergunning beschikt om zijn landbouwbedrijf uit te baten. Voor eenzelfde perceel kan slechts één milieuvergunning toegekend worden en deze behoort aan de verzoekende partijen. Zij zijn overigens niet zinnens om deze over te dragen waardoor de heer GALLE nooit over een milieuvergunning zal beschikken. De woning zal dus nooit gesaneerd worden en heeft bijgevolg haar woonfunctie verloren door verkrotting en onbewoonbaarheid.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van dit middel. In geen enkel opzicht wordt een schending van enige wettelijk of reglementair voorschrift opgeworpen. Bovendien stelt zij zich de vraag wat de relevantie is van dit middel aangezien, zoals blijkt uit het eerste middel, de aanvraag ook werd geweigerd omdat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf hebben.

Overigens wijst de verwerende partij er nog op dat de heer Ronny GALLE ondertussen over een milieuvergunning beschikt, afgeleverd door de verwerende partij.

3.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat zij een beroep tot schorsing en vernietiging hebben ingediend bij de Raad van State tegen de toegekende milieuvergunning aan de heer GALLE.

Beoordeling door de Raad

In dit middel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie de overweging uit de bestreden beslissing dat het ruimtelijk niet wenselijk is om een tweede bedrijfswoning op de site te creëren. Zij zijn namelijk van mening dat de voormalige bedrijfswoning, thans eigendom van de heer GALLE, thans geen woonfunctie meer heeft.

Zoals blijkt uit de weerlegging van het eerste middel, werd de vergunning in de eerste plaats geweigerd omdat er volgens de verwerende partij geen sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf in hoofde van verzoekende partijen, hetgeen een noodzakelijke voorwaarde is voor de vergunbaarheid van een landbouwbedrijfswoning. De verzoekende partijen slagen er niet in om de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van dit weigeringsmotief aan te tonen.

Nu dit weigeringsmotief een voldoende draagkrachtig motief is om de bestreden beslissing te dragen, is de overige kritiek van de verzoekende partijen kritiek gericht tegen overtuigende motieven, die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel wordt 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 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 juli 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT