

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0603 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1011/0930/A/8/0867

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
de heer Axel VAN RIE

*verwerende partij*

:

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw ■■■■ (hierna: de aanvragers) tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem van 14 januari 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning na slopen van de bestaande.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 12 juni 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 29 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning na slopen van de bestaande”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 4 juni 2010 het volgende advies uit:

“...

*Aanvraag betreft de nieuwbouw van een bedrijfswoning na afbraak bestaande.*

*Aanvrager baat ter plaatse een gevestigd landbouwbedrijf uit met zuivelverwerking.*

*De aanvrager wenst bestaande woning, vergund als “generatiewoning”, vermoedelijk bij de generatiewissel op het moment dat [REDACTED] op de hoeve kwam, nu te herbouwen als volwaardige bedrijfswoning.*

*Onder de strikte voorwaarden dat beide aanwezige woningen genaamd ‘2A’ en ‘2B’ steeds en enkel en alleen door 2 meewerkende generaties op de hoeve kunnen bewoond worden en vooral woning 2A nooit afgesplitst wordt van de bestaande landbouwsite, kan bestaande generatiewoning, binnen max. 1250 m<sup>3</sup> (voor de beide woningen dienen herbouwd te worden).*

*Pas wanneer effectief een eventueel dubbel waardig landbouwbedrijf tot stand gekomen is, kunnen 2 woningen verantwoord worden. Tot nader orde behelst het hier één landbouwbedrijf, die in het kader van de generatiewissel de bestaande woning heeft uitgebreid tot 1250 m<sup>3</sup> (weliswaar in 2 aparte entiteiten).*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem weigert op 14 januari 2011 stilzwijgend een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 8 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 april 2011 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. In het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt vermeld dat de aanvrager ter plaatse een gevestigd landbouwbedrijf met zuivelverwerking uitbaat. Er is echter geen sprake van een dubbel waardig landbouwbedrijf, zodat 2 woningen niet verantwoord kunnen worden. De ouders van de aanvrager wonen nog op het bedrijf, maar het bedrijf werd volledig overgenomen door de zoon [REDACTED]. Eén bedrijfswoning is dus voldoende voor het bedrijf. Een tweede woning kan enkel aanvaard worden indien er momenteel reeds twee woningen vergund zijn voor deze site. Uit de historiek blijkt duidelijk dat dit niet het geval is.*

*Op 21/12/1972 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning (huidige woning nr. 2A). Deze vergunning werd verleend onder de expliciete voorwaarde dat de oude woning als berging of stal gebruikt zou worden. De oorspronkelijke woning (huidig nr. 2B) mocht dus niet meer gebruikt worden als woning. Op 17/06/1999 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot generatiewoning en verkoop van hoeveproducten onder de volgende expliciete voorwaarde: na de generatiewissel de noodwoning op te nemen binnen de bedrijfsgebouwen en te bestemmen o.a. voor de verkoop van hoeveproducten, berging, enz ... Er werd dus enkel een vergunning verleend voor een tijdelijke noodwoning.*

*Het deel van de aanvraag uit 1999 dat bedoeld is voor de verkoop van hoeveproducten werd uitgevoerd. Het deel dat betrekking heeft op de generatiewoning werd niet gerealiseerd. Bijgevolg is de vergunning vervallen voor het bouwen van de tijdelijke noodwoning.*

*Bijgevolg is de vergunning vervallen voor het bouwen van een tijdelijke noodwoning.*

*(...)*

*De voormalige woning is bijgevolg momenteel vergund als berging of stal volgens de voorwaarde opgenomen in de vergunning van 21/12/1972. De omschrijving van de aanvraag is bijgevolg niet correct. Er is geen sprake van het herbouwen van een bedrijfswoning na sloop van de bestaande bedrijfswoning, maar er wordt een nieuwe bedrijfswoning gecreëerd en de woning die vergund werd in 1972 wordt een residentiële woning. Dit is absoluut onaanvaardbaar.*

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...”

Na de hoorzitting van 26 april 2011 beslist de verwerende partij op 12 mei 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED]. Het betreft een landelijke omgeving. Op de bouwplaats is er een landbouwbedrijf met verkoop van hoeveproducten.*

*Het ontwerp wordt in het aanvraagformulier omschreven als nieuwbouw van een bedrijfswoning na slopen bestaande.*

#### **4B      TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Aanvrager baat ter plaatse een gevestigd landbouwbedrijf met zuivelverwerking uit.*

*Uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij blijkt dat het geen dubbel waardig landbouwbedrijf betreft, zodat 2 woningen niet verantwoord kunnen worden. De ouders van de aanvrager wonen nog op het bedrijf, maar het bedrijf werd volledig overgenomen door de [REDACTED]. Eén bedrijfswoning is dus voldoende voor het bedrijf. Een tweede woning kan enkel aanvaard worden indien er momenteel reeds twee woningen vergund zijn voor deze site.*

*M.b.t. de woningen zijn er twee vergunningen voorhanden voor de plaats van de aanvraag. Een eerste vergunning voor het bouwen van een woonhuis werd door het college van burgemeester en schepenen verleend op 21/12/1972 mits de oude woning als berging of stal in te richten en te gebruiken. Er werd dus een vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning (huidige woning nr. 2A), maar de bestaande woning (huidig nr. 2B) moest dan wel als berging of als stal gebruikt worden en niet meer als woning. Dit blijkt ook duidelijk uit het inplantingsplan waarop het volgende vermeld staat: huidige woning na betrekken van nieuwe woning te gebruiken als bergplaatsen.*

*Een tweede vergunning voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot generatiewoning en verkoop van hoeveproducten werd verleend door het college van burgemeester en schepenen op 17/06/1999 onder de volgende expliciete voorwaarde: na de generatiewissel de noodwoning op te nemen binnen de bedrijfsgebouwen en te bestemmen o.a. voor de verkoop van hoeveprodukten, berging, enz ... Er werd dus enkel een vergunning verleend voor een tijdelijke noodwoning.*

*In het advies van de gemachtigde ambtenaar werd n.a.v. deze aanvraag uit 1999 het volgende vermeld:*

*De voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een noodwoning bewoond door de jonge uitbater. Door de generatiewissel zou het gebouw bestemd en aangepast worden als tijdelijke (nood) bedrijfswoning met een ruimte voor de verkoop van hoeveprodukten.*

*Na de generatiewissel dient deze woning terug te worden opgenomen binnen de bedrijfsgebouwen o.a. berging en dient de woning van de oudere landbouwer de definitieve bedrijfswoning (voor de jongere) te worden*

...

*Besluit: GUNSTIG, mits inachtnaam van:*

*Na de generatiewissel de noodwoning op te nemen binnen de bedrijfsgebouwen en te bestemmen o.a. voor de verkoop van hoeveprodukten, berging, enz.*

*In de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 17/06/1999 werd expliciet vermeld dat de aanvrager verplicht is de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.*

*Het deel van de aanvraag uit 1999 dat bedoeld is voor de verkoop van hoeveproducten werd uitgevoerd. Het deel dat betrekking heeft op de generatiewoning werd echter niet gerealiseerd. Uit de verklaring van beroeper blijkt dat de niet-uitvoering is gebeurd omwille van financiële redenen.*

*Op de hoorzitting blijkt dat de ouders van de aanvrager de huidige bedrijfswoning nog steeds bewonen, alhoewel ze het bedrijf volledig hebben overgelaten aan hun zoon. Uit de verklaring van aanvrager blijkt dat de ouders daar absoluut willen blijven wonen. In 1999 werd een vergunning verleend voor een tijdelijke noodwoning, welke om financiële redenen niet werd uitgevoerd.*

*Thans moet worden vastgesteld dat huidige aanvraag kleiner is dan wat in 1999 ooit werd vergund.*

*In analogie met wat in 1999 – en met gunstig advies van de toenmalige gemachtigde ambtenaar – werd beslist, acht de deputatie het billijk om de vergunning te verlenen als generatiewoning. Deze generatiewoning krijgt niet het statuut als bedrijfswoning, en moet een nieuwe functie krijgen als bedrijfsgebouw wanneer de ouders van de aanvrager hun woning hebben verlaten. De woning bewoond door de ouders van aanvrager behoudt zijn statuut als bedrijfswoning en mag nooit of te nimmer worden afgesplitst van het huidig bedrijf. Onder deze voorwaarden kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het project sluit qua gabariet en materiaalgebruik naadloos aan tegen het bestaand bedrijfsgebouw. Rekening houdend met het feit dat de vergunning verleend in 1999 in een groter woning voorzag, dan het huidig project, moet redelijkerwijs worden besloten dat huidige aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D      CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een actief uitgebaat landbouwbedrijf; dat de huidige bedrijfswoning bezet is door de ouders van de aanvrager; dat in 1999 een*

*vergunning werd verleend voor een noodwoning; dat die vergunning niet werd uitgevoerd om financiële redenen; dat in analogie met de vergunning uit 1999 een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend als generatiewoning; dat deze generatiewoning een nieuwe functie dient te krijgen eenmaal de ouders van de aanvrager de bedrijfswoning hebben verlaten; dat om die reden de bedrijfswoning nooit mag worden afgesplitst van het huidige bedrijf; dat onder deze voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend;*

*Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde ■■■■, gegeven in zitting van heden;*

**BESLUIT:**

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door architect ■■■■ en de heer en mevr. ■■■■, ■■■■, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing dd. 14/01/2011 van het college van burgemeester en schepenen te BEERNEM tot het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning na slopen van de bestaande, gelegen ■■■■, wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden :*

- Het project wordt een generatiewoning en geen bedrijfswoning en krijgt een nieuwe functie als bedrijfsgebouw wanneer de ouders van de aanvrager hun woning hebben verlaten;*
- De actuele woning, bewoond door de ouders, behoudt zijn statuut als bedrijfswoning en mag nooit worden afgesplitst van het bedrijf.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

**IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

**A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 31 mei 2011. De betekening gebeurt op het ogenblik van de aanbieding van de aangetekende zending door de postdiensten aan de bestemming. Behoudens bewijs van het tegendeel geschiedt dit op de dag na de datum van de poststempel.

Uit het attest van de postdiensten voorgelegd door de verzoekende partij blijkt evenwel dat de zending aangeboden is op 3 juni 2011. De beroepstermijn nam bijgevolg een aanvang op 4 juni 2011 om te verstrijken op maandag 4 juli 2011.

Het beroep tot vernietiging van 4 juli 2011 is tijdig.

**B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen.

**V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

## **A. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in 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 genoemd: inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 VCRO en van de formele motiveringsplicht.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat niet betwist wordt dat er bij het landbouwbedrijf al een exploitatiewoning hoort, vergund in 1972 en dat deze thans nog altijd betrokken wordt door de voormalige exploitanten, ouders van de aanvragers. Volgens de verzoekende partij heeft die woning een louter residentiële functie aangezien de bewoners niet langer de exploitanten van het landbouwbedrijf zijn. Voor deze functiewijziging werd geen stedenbouwkundige vergunning aangevraagd of afgeleverd, zodat de woning van de ouders van de aanvragers op heden nog steeds de exploitatiewoning is.

De verzoekende partij stelt dat het bouwwerk dat de aanvragers thans betrekken, de woning is die in 1972 gedesaffecteerd werd naar berging of stal, maar blijkbaar al die tijd wederrechtelijk toch als woning is blijven fungeren. Juridisch gezien betreft het volgens de verzoekende partij echter geen woning maar een stal.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit dat voorschrijft dat in agrarische gebieden slechts één woning voor de exploitanten toegelaten is. Nergens wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid gegeven om twee bedrijfswoningen verbonden aan één en hetzelfde bedrijf te vergunnen, tenzij de aard van het bedrijf meerdere exploitanten mogelijk maakt en elk van die exploitanten dan over een eigen bedrijfswoning moet kunnen beschikken.

Het is volgens de verzoekende partij een vaststaand gegeven dat er in casu niet van twee exploitanten sprake kan zijn. De voormalige exploitanten die de bedrijfswoning betrekken, zijn op heden geen landbouwers/exploitanten meer maar gepensioneerd. Dit principe van de wet, wordt door de verwerende partij geschonden, zodat de bestreden beslissing onwettig is.

De verwerende partij probeert die onwettigheid volgens de verzoekende partij te verdoezelen door in eerste instantie te verwijzen naar de billijkheid, want in 1999 was wel een tweede bedrijfswoning vergund, in tweede instantie door de benaming van de woning te wijzigen naar 'generatiewoning'. Beide motieven zijn echter niet pertinent, noch afdoende zodat de formele motiveringsplicht geschonden is.

Het spreekt immers voor zich dat om loutere billijkheidsredenen de vergunningverlenende overheid niet kan afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften. De billijkheid is geen beoordelingsbasis, de verwerende partij is geen rechtbank.

De verzoekende partij stelt dat het feit dat in 1999 een bepaald besluit genomen werd niet inhoudt dat in 2011 een gelijkaardig besluit moet genomen worden in strijd met de wettelijke bepalingen. Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat in 1999 slechts vergunning verleend werd voor een tijdelijke noodwoning, niet voor een volwaardige tweede exploitatiewoning, voorwerp van huidige aanvraag.

Volgens de verzoekende partij is een zogenaamde 'generatiewoning' geen wettelijk begrip. Het is gewoon een andere naam voor een exploitatiewoning. Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit laat trouwens sowieso geen andere woningen toe dan deze voor de exploitanten. Als het geen exploitatiewoning betreft, is de aanvraag sowieso onvergundbaar.

De functie van de vergunde exploitatiewoning is in de tijd beperkt, met name tot de ouders van de aanvragers hun exploitatiewoning zullen verlaten hebben, maar op zich blijft het een exploitatiewoning en zullen er op de site ingevolge de bestreden beslissing dus twee exploitatiewoningen aanwezig zijn, wat volgens de verzoekende partij niet kan. De verwerende partij erkent dat trouwens ook expliciet in de bestreden beslissing. De omweg van de 'generatiewoning' is niet gesteund op enige rechtsgrond.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in casu een toekomstig bedrijfsgebouw vergunt (na realisatie van de voorwaarde) waarvan niet vaststaat dat het een voor het bedrijf noodzakelijk bouwwerk betreft. De verwerende partij loopt volgens de verzoekende partij met andere woorden vooruit op de toekomst en vergunt een bouwwerk waarvan het op vandaag niet zeker is dat het voor vergunning in aanmerking zou komen.

2.

De verwerende partij repliceert dat op de site vandaag twee woningen aanwezig zijn. De aanvragers wensen de bestaande woning die als "generatiewoning" werd vergund te slopen met het oog op het bouwen van een nieuwbouwwoning.

De verwerende partij aanvaardt dat een tweede exploitatiewoning op de site niet kan vergund worden in het licht van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit. Dit wordt tevens bevestigd in het advies van het Departement Landbouw en Visserij. Net omwille van het feit dat de ouders van de aanvragers de exploitatiewoning nog bewonen, werd in het verleden reeds een vergunning afgeleverd voor de bouw van een tijdelijke noodwoning als "generatiewoning" in afwachting van de mogelijkheid om de exploitatiewoning te kunnen betrekken.

Volgens de verwerende partij betreft de huidige aanvraag de facto de sloop van de bestaande generatiewoning en de herbouw ervan. De verzoekende partij werpt ten onrechte op dat de term "generatiewoning" geen enkele wettelijke basis heeft vermits deze term ook gebezigd is in de vergunning afgeleverd op 17 juni 1999. Toen had de verzoekende partij geen problemen met de gehanteerde terminologie. Hoewel het begrip "generatiewoning" geen expliciete wettelijke basis kent in de VCRO, kan uit de bestreden beslissing de betekenis ervan worden afgeleid. Het betreft namelijk een woning die wordt opgericht omdat ingevolge een generatiewissel er een noodzaak ontstaat om de bestaande exploitatiewoning aan te vullen met een bijkomende woning voor de familieleden die in de exploitatie van het bedrijf participeren en deze later ook zullen overnemen. Omdat deze behoefte nog steeds aanwezig is, werd volgens de verwerende partij terecht teruggegrepen naar de vergunning die in 1999 werd afgeleverd. Het verzoekschrift stelt dit als volgt:

*"Het feit dat in 1999 een bepaald besluit genomen werd, houdt niet in dat in 2011 een gelijkaardig besluit moet genomen worden in strijd met de wettelijke bepalingen."*

In toepassing van het gelijkheidsbeginsel (ingevolge de vastgestelde vergelijkbare feitelijke en juridische omstandigheden) stelt de verwerende partij dat zij terecht de lijn van voorgaande beslissingen volgt. "Billijkheid" mag dan wel geen beoordelingsbasis zijn voor de afgifte van een vergunning, het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel zijn dit des te meer. In dit opzicht is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.



De verwerende partij is van oordeel dat door het opleggen van een aantal voorwaarden omtrent het toekomstig gebruik van de “woningen” voldoende garanties geboden worden. In de eerste plaats krijgt de generatiewoning niet het statuut van bedrijfswoning en dient deze de functie van bedrijfsgebouw te verkrijgen indien de ouders van aanvrager de exploitatiewoning verlaten en deze door de aanvrager kan worden bewoond. Op die manier wordt verzekerd dat er altijd slechts één exploitatiewoning op de site aanwezig zal zijn. Ook met betrekking tot de afsplitsing van de exploitatiewoning wordt in navolging van het advies van het Departement Landbouw en Visserij een voorwaarde opgelegd. De vrees van de verzoekende partij is volgens haar dan ook ongegrond.

De verwerende partij besluit tot de ongegrondheid van het middel

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij verkeerdelijk stelt dat huidige aanvraag zou slaan op de sloop van een bestaande 'generatiewoning'. De aanvraag slaat op de sloop en herbouw van een vergunde stal en/of berging die wederrechtelijk als woning wordt gebruikt.

De in 1999 vergunde zogenaamde noodwoning vergund werd nimmer gerealiseerd. Het staat vast dat in casu geen twee bedrijfswoningen mogelijk zijn, dus – voor zover de situatie in 1999 dezelfde was als nu (misschien waren de ouders van de aanvragers nog minstens deels actief in het bedrijf) – was de stedenbouwkundige vergunning uit 1999 volgens haar eveneens onwettig. Gelijkheid in de illegaliteit is onmogelijk zodat de verwerende partij niet naar dat onwettig besluit kan verwijzen.

De verwerende partij moet de wettelijke bepalingen toepassen. De regels inzake ruimtelijke ordening die van openbare orde zijn, kunnen niet terzijde geschoven worden op grond van een vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel of billijkheidsgevoel.

De verwerende partij bewijst volgens haar niet dat de situatie en aanvraag uit 1999 identiek is aan deze in 2010. Het feit dat de in 1999 vergunde 'noodwoning' nimmer gerealiseerd werd, bewijst trouwens dat er blijkbaar geen nood was aan een 'noodwoning'.

De verwerende partij verwijst volgens haar ten onrechte naar het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Het toepassen van de wettelijke bepalingen kan bezwaarlijk als een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel beschouwd worden. Het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning en het negeren van de wettelijke bepalingen is pas onzorgvuldig. Het feit dat in 1999 een onwettige vergunning aan de aanvragers toegekend werd, houdt niet in dat zij op basis van het rechtszekerheidsbeginsel automatisch opnieuw aanspraak kunnen maken op een nieuwe vergunning. In 1999 ging het trouwens over een tijdelijke woning, thans gaat het over een tweede bedrijfswoning zonder meer.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

*Beoordeling door de Raad*

Het voorwerp van de aanvraag

Artikel 4.6.2 VCRO luidt als volgt:

*“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

*1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;*

*(...)*

*§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde tijd geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.”*

Het gedeelte van de aanvraag vergund op 17 juni 1999 met betrekking tot de verkoop van hoeveproducten is uitgevoerd, in tegenstelling tot het gedeelte dat betrekking heeft op de generatiewoning, dat niet uitgevoerd werd.

Bijgevolg is de vergunning verleend voor het bouwen van een tijdelijke noodwoning vervallen en dient zij als onbestaande beschouwd te worden.

De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag betreft bijgevolg de bouw, na sloping van een op 21 december 1972 als berging of stal vergund gebouw, van een nieuwe bedrijfswoning.

#### De vergunbaarheid van de aanvraag

1.

Overeenkomstig artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zijn de agrarische gebieden bestemd voor 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 het leefbaar bedrijf uitmaakt. Artikel 11.4.1 laat bijgevolg niet toe dat twee exploitantenwoningen gelijktijdig vergund kunnen worden in een éénwaardig bedrijf zoals in voorliggende aanvraag het geval is.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een billijke regeling beoogt naar aanleiding van de generatiewissel op het betreffend landbouwbedrijf. De Raad deelt de bekommernis om werkbare doch rechtens aanvaardbare oplossingen uit te werken die een soepele overgang van landbouwbedrijven in het kader van een generatiewissel moeten helpen mogelijk maken. De toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bij artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit vermeldt trouwens dat de generatiewisseling op een agrarisch bedrijf voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen kan stellen.

Het komt de Raad evenwel niet toe in het kader van het hem opgedragen legaliteitstoezicht het onderzoek ten gronde gevoerd door de verwerende partij als orgaan van actief bestuur over te doen, noch vermag hij zijn beoordeling in de plaats te stellen van deze van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

3.

De aanvraag tot herbouw wordt vergund als “*generatiewoning*”. Dit is een begrip dat onbekend is in de VCRO. Als zodanig kan de bestreden beslissing niet anders gelezen worden dan als een vergunning waarbij tijdelijk een recht tot bewoning verleend wordt aan de huidige exploitanten

van het bedrijf, aanvragers van de vergunning, met de verplichting het vergunde nadien als bedrijfsgebouw opnieuw zijn oorspronkelijke bestemming terug te geven en te integreren in de bestaande bedrijfsgebouwen.

De bestreden beslissing impliceert dat de verwerende partij een vergunning aflevert als exploitantenwoning, vermits de nieuw op te richten woning als woning zal dienen – weze het tijdelijk- voor de huidige en enige exploitanten van het bedrijf.

De Raad kan slechts vaststellen dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdige motieven bevat door enerzijds te stellen dat de nieuw op te richten woning niet als bedrijfswoning mag beschouwd worden doch anderzijds een –weliswaar tijdelijke- vergunning tot bewoning aflevert aan de aanvragers die de exploitanten van het bedrijf zijn.

Anderzijds blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de bestaande vergunde exploitantenwoning die nog door de ouders bewoond wordt, beschouwt als de enig toegelaten bedrijfswoning. Hoewel deze woning de facto geresidentialiseerd is, vermits de ouders van de aanvragers gepensioneerd zijn en hun bedrijf volledig hebben overgelaten aan de aanvragers, bevat de aanvraag geen verzoek tot een tijdelijke functiewijziging van de woning betrokken door de ouders voor de duur van het toegekende tijdelijk recht van bewoning van de nieuw op te richten woning aan de aanvragers.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij bijgevolg een tweede bedrijfswoning vergunt in strijd met artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit. Het door de verwerende partij ingeroepen gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel kan geen onafhankelijke grond tot vergunning vormen vermits verwezen wordt naar de beslissing van 17 juni 1999, die evenwel vervallen is wegens niet-uitvoering en waaraan bijgevolg geen rechten kunnen worden ontleend.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het middel wordt niet onderzocht vermits het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2011, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning na slopen van de bestaande op een perceel gelegen te [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers van de vergunning en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH