

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A2014/0142 van 18 februari 2014
in de zaak 1011/0279/A/8/0242

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 november 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 1 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 13 december 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sandro DI NUNZIO die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom Huygens die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De tussenkomende partijen leggen ter zitting twee bijkomende stukken neer, met name een stedenbouwkundige vergunning van 30 mei 2011 en een inplantingsschets. De tussenkomende partijen voeren aan dat deze stukken hun onbekend waren op het ogenblik dat hun vervaltermijn om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen, verstreken was.

De verzoekende partij maakt hiertegen bezwaar en verzoekt de Raad om deze stukken uit de debatten te verwijderen.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen sinds de datum van ontvangst van de bijkomende stedenbouwkundige vergunning nagelaten heeft dit stuk over te leggen aan de Raad en de overige procespartijen. De tussenkomende partijen hebben zodoende een tegensprekelijk debat over de nieuwe stukken onmogelijk gemaakt. De Raad is van oordeel dat het door de tussenkomende partijen ingeroepen motief niet als overmacht kan beschouwd worden, gezien de stukken hun inmiddels sinds meer dan twee jaar bekend zijn. De Raad weert bijgevolg de neergelegde nieuwe stukken uit de debatten.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 26 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 30 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in landschappelijk waardevol 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.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 18 mei 2010 een ongunstig advies dat als volgt luidt:

“ ...

Het betreft hier een volwaardig in uitbating zijnd varkenskweekbedrijf met akkerbouw in functie van eigen voederwinning.

Er is momenteel een bedrijfswoning op dit bedrijf aanwezig die door twee generaties bedrijfsleiders wordt bewoond. De ouders, vroegere bedrijfsleiders, wonen in deze woning met de huidige generaties bedrijfsleiders, aanvragers, en hun kinderen. In functie van meer wooncomfort en meer ruimte voor de opgroeiende kinderen wensen de aanvragers nu een afzonderlijke woning op te richten op een aanpalend perceel.

Gelet op het feit dat het hier over een éénwaardig bedrijf gaat kan er slechts met één bedrijfswoning worden ingestemd; een tweede bedrijfswoning kan niet worden aanvaard.

In functie van de generatiewissel kan het echter wel worden aanvaard dat de bestaande bedrijfswoning wordt uitgebreid tot 1250 m³ met afzonderlijke vertrekken voor de twee generaties. Deze 1250 m³ kan worden gerealiseerd in een (onleesbaar) andere ruimte waarin een woongedeelte wordt voorzien in zoverre dit gedeelte samen met de bestaande bedrijfswoning de 1250 m³ niet overschrijdt.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen weigert op 1 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Ingewonnen adviezen

Er werd een ongunstig advies verleend door het agentschap voor Landbouw en Visserij om reden dat het een eenwaardig bedrijf betreft en er aldus maar kan ingestemd worden met één bedrijfswoning.

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

Er wordt verwezen naar het ongunstig advies van het agentschap voor

*Landbouw en Visserij zodat geen vergunning kan verleend worden.
..."*

De tussenkomen partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale directie Ruimte, dienst Ruimtelijke Vergunningen, stelt het volgende in een intern advies:

"...

Dergelijke familiale landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen.

Uit het dossier kan niet afgeleid worden of het ouderlijk bedrijf een volwaardig bedrijf is.

Uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij blijkt dat er momenteel een bedrijfswoning op dit terrein aanwezig is, waar de ouders samen met de aanvragers en hun kinderen wonen en dat het hier over een éénwaardig bedrijf gaat.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als woning voor de ouders van de aanvrager.

Een tweede bedrijfswoning kan evenwel slechts onder welbepaalde voorwaarden aanvaard worden. Het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om de rendabele tewerkstelling van minstens 2 arbeidskrachten te verzekeren, beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor de exploitanten van het bedrijf en de woning moet opgericht worden binnen het bestaande gebouwencomplex.

Art.4.3.6 van de codex stelt dat voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan 1 met het bedrijf verbonden gezin.

Gelet op de éénwaardigheid van het bedrijf mag dus een tweede bedrijfswoning opgericht in functie van de generatiewissel, wel enkel als de bestaande bedrijfswoning wordt uitgebreid tot max. 1250 m³.

Uit het dossier kan niet afgeleid worden wat het volume is van de bestaande bedrijfswoning. Gezien ze momenteel bewoond wordt door de ouders, aanvragers en kinderen, mag er worden vanuit gegaan dat de bestaande woning een volume heeft groter dan 296 m³, en dat het totale volume van de 2 bedrijfswoningen beduidend groter zal zijn dan 1250 m³.

Bijgevolg dient beslist dat de aanvraag de agrarische toets niet doorstaat voor wat betreft de oprichting van een tweede bedrijfswoning.

..."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert evenwel in zijn verslag van 10 oktober 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en verwijst naar het andersluidend gunstig advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland van zelfde datum.

Na de hoorzitting van 8 september 2010 beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

argumentatie appellant, hier namens de aanvragers

In het beroepsschrift wordt onder meer aangehaald dat het hier wel degelijk gaat om een autonome bedrijfswoning van aanvragers, verbonden aan hun varkensbedrijf, dat het in dit dossier niet gaat over “meer dan één met het bedrijf verbonden gezin”, uitsluitend het gezin van aanvragers is verbonden met het autonoom varkensbedrijf, dat dit bedrijf geen deel uitmaakt van en niets te maken heeft met het ouderlijk melkveebedrijf, dat door aanvragers niet wordt geëxploiteerd en dat de oprichting van de aangevraagde bedrijfswoning de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

Beoordeling

1.1.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 20.000 liter met overloop naar een infiltratie-unit van 30 m².

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De gemeentelijke verordening afval- en hemelwater (GVA) dient nageleefd: er moet een IBA (individuele behandeling van afvalwater) worden geplaatst en de overloop van de hemelwaterput mag niet rechtstreeks naar de gracht maar er moet indien mogelijk eerst een infiltratie- of buffervoorziening op eigen terrein worden geplaatst, de infiltratievoorziening gedimensioneerd volgens artikel 16 1 van de GVA, de buffervoorziening volgens artikel 17, §4.

1.1.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recent en gedetailleerd plan.

Door de voorgestelde werken komen de landschappelijke waarden niet in het gedrang, het gaat immers om een gebouw dat aansluit bij het bestaande boerenerf, en om een exploitantenwoning voor een boerderij, die mee de landschappelijke waarden van dit gebied zal beheren, een landschap dat mee door de landbouw gevormd is tot wat het op vandaag is.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een veeteeltbedrijf, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en wenst in functie van meer wooncomfort een afzonderlijke woning op te richten op een aanpalend perceel.

Dergelijke familiale landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de

productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen.

In het advies van het departement Landbouw en Visserij wordt gesteld dat er momenteel een bedrijfswoning op dit bedrijf aanwezig is, waar de ouders samen met de aanvragers en hun kinderen wonen en dat het hier over een eenwaardig bedrijf gaat.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland bracht evenwel een andersluidend advies uit:

“...

Het gaat om een landbouwbedrijf met een varkenshouderij met 200 zeugen en 1.600 vleesvarkens met een akkerbouwtak van ruim 60 ha. De varkenshouderij is gebouwd naast de ouderlijke hoeve waar vroeger melkvee gehouden werd. Tot nog toe wonen de appellanten en de ouders in dezelfde woning maar nu willen ze een afzonderlijke bedrijfswoning bouwen bij het varkensbedrijf. De ouders zijn met pensioen. De oude bedrijfsgebouwen worden momenteel gebruikt door appellanten voor de opslag van aardappelen en machines.

Naar eigendom, BTWnr, mestbanknr, vergunningen enz. staat de varkenshouderij helemaal los van de oorspronkelijke hoeve. Als er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt, is er ook op praktisch vlak geen binding meer.

De geplande locatie voor de bedrijfswoning is aan de andere kant van het bedrijf op een afzonderlijk perceel naast de varkensstallen. Dit perceel sluit aan bij de varkenshouderij maar lijkt op het eerst zicht eenvoudig afsplitsbaar. Deze locatie is echter de enige mogelijke plaats op het bedrijf om een vrijstaande woning te bouwen.

Momenteel loopt een vergunningsaanvraag voor de bouw van een nieuwe zeugenstal, deels achter de bestaande zeugenstal en deels achter de oude hoeve (tot aan de tuin). In een latere fase is een uitbreiding van de bestaande vleesvarkensstal voorzien, tot achter de nu aangevraagde woning.

De oprit naar de oude hoeve en het varkensbedrijf wordt gedeeld. De rechteroprit naar de varkensstallen wordt verbreed omdat de huidige oprit te smal is om met opliggers vlot te kunnen uitrijden en zal daardoor deels op het bouwperceel komen te liggen. De toegang tot de woning zal via diezelfde oprit gebeuren.

In die opstelling zijn beide bedrijfswoningen voldoende geïntegreerd.

Een tweede bedrijfswoning in het kader van een generatiewissel is aanvaardbaar op voorwaarde dat de beide woningen voldoende geïntegreerd zijn bij de bedrijfsgebouwen. Gezien de korte afstand tussen de 2 bedrijfswoningen en de varkensstallen, het belang van het bouwperceel voor de verdere ontwikkeling van het landbouwbedrijf en de gedeelde opritten met het varkensbedrijf, is afsplitsing van één van de bedrijfswoningen op termijn niet te vrezen.

Advies

De dienst landbouw en platteland geeft dan ook een gunstig advies, met als bijkomende voorwaarde de opmaak en uitvoering van een beplantingsplan om het landbouwbedrijf beter te integreren in de omgeving en de samenhang tussen de gebouwen te benadrukken.”

Bijgevolg kan besloten worden dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat voor wat betreft de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning.

1.1.3 De goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening wordt door het gevraagde niet geschaad: de voorziene woning sluit aan bij de bestaande bedrijfssite en maakt deel uit van een kleine bebouwingsgroep die dit gebied mee vormgeeft. Dergelijke landschappelijk waardevol agrarische gebieden werden mee gevormd en nu nog steeds in stand gehouden door de nog aanwezige landbouw. Het verdringen van de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen uit deze omgeving kan bezwaarlijk als wenselijk geacht worden. Hier gaat het daarenboven over een bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf, zodat er geen sprake is van een volledig nieuwe aansnijding van agrarisch gebied maar van een verdere ontwikkeling van een reeds lang op deze plek aanwezige, aldaar aanvaarde boerderij, die deel uitmaakt van deze omgeving die ze mee vorm heeft gegeven.

De door de dienst Landbouw en Platteland gesuggereerde voorwaarde kan de beeldwaarde van dit erf naar een hoger niveau tillen, wat de landschappelijke kwaliteiten van deze omgeving ten goede kan komen. Het is evenwel geen conditio sine qua non deze aanvraag niet kan aanvaard worden, wel een suggestie naar de aanvragers, die indien gevolgd de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erf ten goede zal komen.

conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater (GVA) dient nageleefd: er moet een IBA worden geplaatst en de overloop van de hemelwaterput mag niet rechtstreeks naar de gracht maar er moet indien mogelijk eerst een infiltratie- of buffervoorziening op eigen terrein worden geplaatst, de infiltratievoorziening gedimensioneerd volgens artikel 16 1 van de GVA, de buffervoorziening volgens artikel 17, §4.

Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden; dat bijgevolg alle partijen in hoorzitting van 8 september 2010 werden uitgenodigd;

Gehoord, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; Appellant: advocaten Wim de Cuyper en Bram Desmet, namens aanvragers.

besluit:

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door advocaat Wim De Cuyper, namens de heer en mevrouw [REDACTED] wordt ingewilligd onder voorwaarde.*

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder de voorwaarde dat de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater (GVA) dient nageleefd: er moet een IBA worden geplaatst en de overloop van de hemelwaterput mag niet rechtstreeks naar de gracht maar er moet indien mogelijk eerst een infiltratie- of buffervoorziening op eigen terrein worden geplaatst, de infiltratievoorziening gedimensioneerd volgens artikel 16 1 van de GVA, de buffervoorziening volgens artikel 17, §4.

Deze vergunning stelt de aanvragers niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 20 oktober 2010. Het beroep ingediend op 19 november 2010 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 vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.6 VCRO, de formele en materiële motiveringsplicht overeenkomstig artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De eigendom waarop de vergunning betrekking heeft, is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van het 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 tenminste 300 m van een woongebied of op tenminste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft.

(...)

Overeenkomstig artikel 4.3.6 VCRO kan het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning slechts onder welbepaalde voorwaarden vergund worden.(...)

Aan deze voorwaarden is geenszins voldaan.

De bestreden beslissing vergunt een tweede bedrijfswoning die losstaat van de bestaande bedrijfswoning en zal gelegen zijn aan de andere kant van het bedrijf op een afzonderlijk perceel.

In tegenstelling met hetgeen in de beschrijvende nota wordt weergegeven, gaat het hier over een éénwaardig bedrijf. Het gaat om een varkenskwekerij met 200 zeugen en 1600 vleesvarkens. De oude bedrijfsgebouwen worden momenteel door de uitbaters van het landbouwbedrijf gebruikt voor de opslag van aardappelen en machines. De ouders zijn inmiddels met pensioen.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning komt neer op het bouwen van een afzonderlijke tweede bedrijfswoning in functie van een generatiewissel.

Overeenkomstig art. 4.3.6. VCRO kan een bestaande bedrijfswoning worden uitgebreid tot een volume van ten hoogste 1000 m³ en, ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin tot 1250 m³.

Dit is totaal anders dan het vergunnen van een tweede afzonderlijke bedrijfswoning.

Met deze bepaling wordt het oprichten van een nieuwe tweede bedrijfswoning, volledig losstaand van de bestaande woning, voorkomen. De vaststelling dat de ouders op pensioen zijn en blijven wonen in de bestaande woning vormt de bevestiging dat het om een residentiële woning gaat.

Dit is duidelijk in strijd met de voorwaarden van art. 4.3.6. VCRO.

Een vergunningverlenende overheid dient de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen in alle omstandigheden na te komen en te respecteren. Met deze voorschriften en bepalingen strijdige beslissingen vormen dan ook eveneens een schending van de in het middel ingeroepen algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Verzoeker stelt dat de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte een tweede bedrijfswoning vergunt.

Het is –anders dan verzoeker voorhoudt- principieel mogelijk om een tweede exploitantenwoning bij een landbouwbedrijf te voorzien.

Deze mogelijkheid wordt expliciet besproken in artikel 11, 1^e, punt b.2.2. van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

“b.2.2. Overname van het bedrijf

Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen, dan kan een bouwvergunning voor een nieuwe, afzonderlijke woning slechts worden verleend

indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de « fysische inlijving » ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.”

Verzoeker houdt daarnaast vol dat de aangevraagde woning geen integrerend deel uitmaakt van het bestaande landbouwbedrijf.

Deze beoordeling betreft een louter feitelijk-inhoudelijke beoordeling, welke volledig binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie ligt.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van verzoeker, noch van Uw Raad, om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de deputatie te stellen.

Er dient bovendien te worden vastgesteld dat de woning, hoewel zij op een afzonderlijk kadastraal perceel gelegen is, weldegelijk aansluit bij het landbouwbedrijf. Zij is op een afstand van 13 meter van de loodsen ingeplant, hetgeen aanvaardbaar is.

De deputatie neemt in haar beslissing het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland over:(...) De deputatie besluit dan ook: “Bijgevolg kan besloten worden dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat voor wat betreft de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning.”

*Het eerste middel is niet gegrond.
...”*

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1.

Het varkensbedrijf van tussenkommende partijen vormt van bij de oprichting in 1994 een volledig zelfstandig landbouwbedrijf, los van het eveneens volwaardige rundveebedrijf van de ouders.(...)

Tussenkommende partijen beschikken sinds de oprichting in 1994 over eigen stallingen, varkens, landerijen, mestbank- en B.T.W.-nummer. Daarenboven beschikt het bedrijf van tussenkommende partijen steeds over een eigen huisnummer, m.n. [REDACTED].

Tussenkommende partijen hebben zelf de percelen aangekocht waarop zij hun bedrijf hebben opgericht. Zij hebben zelf een lening aangegaan voor deze aankoop en voor de oprichting van hun bedrijf. Tussenkommende partijen hebben de milieuvergunning (die 4 maand eerder was aangevraagd door de ouders) overgenomen in juli 1994. Enz.

Ook de provinciale dienst Landbouw en Platteland heeft bevestigd dat er sprake is van twee bedrijven:

“Naar eigendom, BTWnr, mestbanknr, vergunningen enz. staat de varkenshouderij helemaal los van de oorspronkelijke hoeve. Als er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt, is er ook op praktisch vlak geen binding meer.”

Het bedrijf van tussenkomende partijen vormt dan ook een volledig afzonderlijk bedrijf, zonder landbouwbedrijfswoning.

Conform art. 11.4.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder Inrichtingsbesluit), kan in agrarisch gebied een woning opgericht worden voor de exploitanten van een landbouwbedrijf.

Art. 4.3.6. VCRO bevestigt deze mogelijkheid doch beperkt het maximaal volume tot 1.000 m³.

De aangevraagde woning heeft een volume van 954 m³.

Er is dan ook geen sprake van een schending van art. 4.3.6. VCRO.

Dat de ouders van tussenkomende partijen met pensioen zouden zijn, brengt overigens niet met zich mee dat hun woning geresidentialiseerd is. De ouders van tussenkomende partijen oefenen nog steeds (in beperktere mate) landbouwactiviteiten uit m.b.t. het rundvee dat zij nog steeds in eigendom hebben. Dit is geenszins in strijd met hun pensioen. Stedenbouwkundig dienen zij nog steeds als landbouwers beschouwd te worden.

De bestaande woning van de ouders van tussenkomende partijen maakt overigens geen deel uit van huidige aanvraag. Indien verzoekende partijen van oordeel zouden zijn dat de woning van de ouders van tussenkomende partijen op een onwettige wijze geresidentialiseerd werd, dan vormt zulks een kwestie van handhaving.

Tussenkomende partijen houden geen rundvee en hebben niets te maken met het bedrijf van hun ouders. De enige link bestaat erin dat tussenkomende partijen nog steeds (noodgedwongen) in de woning van hun ouders verblijven.

Indien het varkensbedrijf van tussenkomende partijen zich op een andere locatie zou ontwikkeld hebben, zou huidige discussie niet eens gevoerd worden door verzoekende partij. Doordat het bedrijf van tussenkomende partijen onmiddellijk paalt aan het bedrijf van de ouders, gaat verzoekende partij er volstrekt ten onrechte van uit dat het één enkel bedrijf zou betreffen.

En zelfs indien er van uitgegaan zou worden dat het bedrijf van de ouders zou stopgezet zijn (hetgeen in casu absoluut niet het geval is), neemt dit niet weg dat de ouderlijke woning de woning blijft van dit (stopgezet) rundveebedrijf en niet plots de bedrijfswoning wordt van het afzonderlijke varkensbedrijf van verzoekers.

(...)

2.Zelfs indien Uw Raad er – per impossibile – van uit zou gaan dat er sprake is van één en hetzelfde bedrijf, brengt dit geenszins met zich mee dat het bestreden besluit art. 4.3.6. VCRO zou schenden.

(...)

Dat de oprichting van een tweede landbouwbedrijfswoning wel degelijk kan vergund worden, blijkt uit de huidige regelgeving (VCRO en Inrichtingsbesluit), blijkt uit talloze Ministeriële Besluiten waarbij vergunningen werden afgeleverd voor tweede landbouwbedrijfswoningen, blijkt uit de Omzendbrief van 08.07.1997 en blijkt uit het standpunt dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in het verleden zelf steeds heeft ingenomen.

2.1.

Art. 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit en art. 4.3.6. VCRO laten de oprichting toe van een landbouwbedrijfswoning in agrarisch gebied. Geen van beide artikelen legt een beperking op aan het aantal landbouwbedrijfswoningen dat zou kunnen opgericht worden bij eenzelfde bedrijf.

(...)

2.2.

De Vlaamse overheid, waar verzoekende partij deel van uitmaakt, heeft bij monde van de Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening in het verleden herhaaldelijk vergunningen afgeleverd voor een tweede landbouwbedrijfswoning.

Er kan verwezen worden naar een Ministerieel Besluit van de Vlaams Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening dd. 12.05.2009 waarin een tweede (blijvende) landbouwbedrijfswoning vergund werd bij éénzelfde bedrijf (zie stuk 5).

(...)

Uit dit Ministerieel Besluit blijkt onweerlegbaar dat naar mening van de Vlaamse Minister op basis van art. 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit en art. 100 DRO (nu art. 4.3.6. VCRO) (onder voorwaarden) een vergunning verleend kan worden voor een tweede landbouwbedrijfswoning bij éénzelfde bedrijf.

2.3.

Deze mogelijkheid om een tweede landbouwbedrijfswoning op te richten werd door de Vlaamse overheid bovendien uitvoerig beschreven in de Omzendbrief van 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002.

(...)

Huidige aanvraag voldoet trouwens aan de voorwaarden die vooropgesteld worden in de omzendbrief, hetgeen overigens niet betwist wordt door verzoekende partij in het verzoekschrift.

2.4.

Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zelf heeft in het verleden nooit betwist dat een tweede landbouwbedrijfswoning kan worden opgericht (zij het onder bepaalde voorwaarden). En ook de dienst Duurzame Landbouwonwikkeling (eveneens deel uitmakend van de Vlaamse overheid) heeft in het verleden herhaaldelijk gunstig advies gegeven voor de oprichting van tweede landbouwbedrijven.

2.5.

Uit het voorgaande blijkt dat een tweede landbouwbedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf in agrarisch gebied wel degelijk vergund kan worden conform de bestaande regelgeving.

2.6.

Verwerende partij heeft in een omstandige motivering uiteengezet om welke redenen zij de oprichting van de landbouwbedrijfswoning aanvaardbaar acht. Verwerende partij heeft hierbij de motieven van het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland tot de hare gemaakt.

(...)

Verzoekende partij blijft manifest in gebreke aan te tonen waarom bovenvermelde motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Verzoekende partij baseert zich enkel en alleen op art. 4.3.6. VCRO.

Uit het voorgaande blijkt afdoende dat er geen sprake is van een schending van art. 4.3.6. VCRO. Het eerste middel is dan ook manifest ongegrond.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

In tegenstelling met hetgeen tussenkomende partijen in de nota tot tussenkomst voorhouden, is verwerende partij ervan uitgegaan dat een tweede exploitantenwoning bij een landbouwbedrijf mogelijk is. Dit blijkt ook duidelijk uit de antwoordnota van verwerende partij.

Tussenkomende partijen blijven in eerste instantie voorhouden dat het gaat om twee afzonderlijke landbouwbedrijven. De ouders van tussenkomende partijen zouden nog steeds “in beperktere mate” landbouwactiviteiten uitoefenen met betrekking tot het rundvee.

Volgens de gegevens van het dossier gaat het evenwel om een eenwaardig bedrijf. Het gaat om een varkenshouderij met 200 zeugen en 1.600 vleesvarkens. De oude bedrijfsgebouwen worden momenteel door de uitbaters van het landbouwbedrijf gebruikt voor de opslag van aardappelen en machines. De ouders zijn inmiddels met pensioen.

Tussenkomende partijen tonen dan ook op geen enkele wijze aan dat hun ouders “stedenbouwkundig nog steeds als landbouwers (dienen) beschouwd te worden”.

Het is duidelijk dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning neerkomt op het bouwen van een afzonderlijke tweede bedrijfswoning in functie van een generatiewissel. Dit is ook de wijze waarop verwerende partij het aanvraagdossier heeft begrepen en beoordeeld.

Verzoekende partij blijft er evenwel bij dat de aanvraag geenszins voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.6. VCRO. Een bestaande bedrijfswoning kan worden uitgebreid tot een volume van ten hoogste 1.000m³ en, ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin tot 1.250m³.

Dit is totaal anders dan het vergunnen van een tweede afzonderlijke bedrijfswoning.

De verwijzing naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen doet hieraan geen afbreuk.

Dit geldt temeer daar de decretale bepalingen duidelijk en voor geen nadere interpretatie vatbaar zijn.

“In geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin” is totaal anders dan het vergunnen van een tweede afzonderlijke bedrijfswoning. Met deze bepaling wordt immers het oprichten van een nieuwe tweede bedrijfswoning, volledig losstaand van de bestaande woning voorkomen.

De verwijzing naar eerdere ministeriële besluiten van de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening is evenmin terzake dienend. Zoals in het door tussenkomende partijen zelf aangehaalde citaat blijkt gaat in het desbetreffende besluit om een landbouwbedrijf met meerdere exploitanten. “De exploitatie van het bedrijf (moet) een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd; het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om de tewerkstelling van minstens twee arbeiderskrachten te verzekeren” (zoals geciteerd door tussenkomende partijen pag. 7).

*De vaststelling dat de ouders op pensioen zijn en blijven wonen in de bestaande woning vormt de bevestiging dat het om een residentiële woning gaat. De oude bedrijfsgebouwen worden enkel gebruikt voor de opslag van aardappelen en machines. Het gaat dus niet om een landbouwbedrijf in uitbating, wat tussenkomende partijen ook moge beweren maar geenszins staven.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat verzoekende partij de schending inroept van artikel 4.3.6 VCRO doch tevens verwijst naar het gewestplan en de bepalingen van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (inrichtingsbesluit). Zij benadrukt in dat verband dat de ouders van de tussenkomende partijen op pensioen zijn en dat de aanvraag het bouwen van een afzonderlijke tweede bedrijfswoning beoogt in functie van een generatiewissel. De verzoekende partij stelt voorts dat door de bouw van de tweede bedrijfswoning de bestaande woning bewoond door de ouders geresidentialiseerd wordt. Zij voert tevens aan dat de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn vermits de bestreden beslissing in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen.

De Raad leidt hieruit af dat de verzoekende partij minstens impliciet artikel 11 van het inrichtingsbesluit geschonden acht. De verwerende en toekomstige partijen blijken dit ook in dezelfde zin te hebben begrepen en hebben hieromtrent expliciet verweer gevoerd.

De Raad onderzoekt het eerste middel dan ook in het licht van een mogelijke schending van artikel 4.3.6 VCRO en van artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit.

2.

Artikel 4.3.6 VCRO luidt als volgt:

“Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.”

Dit artikel beoogt twee mogelijke situaties: het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning of de uitbreiding van een bestaande bedrijfswoning. In beide gevallen mag het volume niet meer bedragen dan maximaal 1000 m³ of 1250 m³ bedragen, naargelang de woning bestemd is voor bewoning door één of meer gezinnen verbonden met het bedrijf.

In casu wordt een aanvraag ingediend voor een nieuwe (tweede) bedrijfswoning. Als zodanig wordt dit niet verboden door artikel 4.3.6 VCRO, mits de nieuwe op te richten bedrijfswoning binnen het maximaal toegestane volume wordt gebouwd, met name 1000 m³ voor één gezin of 1250 m³ voor twee gezinnen. De nieuwe op te richten woning heeft een volume van 954 m³. De woning blijft bijgevolg binnen het toegelaten volume zoals voorzien in artikel 4.3.6 VCRO.

De vraag of meer dan één bedrijfswoning mag worden opgericht, wordt niet geregeld door artikel 4.3.6 VCRO. De stelling van de verzoekende partij dat artikel 4.3.6 VCRO de bouw van een tweede afzonderlijke bedrijfswoning verbiedt, faalt in rechte. Artikel 4.3.6 VCRO bevat geen bestemmingsvoorschrift, maar enkel een decretaal beoordelingselement met bepalingen naar volume voor bedrijfsgebouwen in een daartoe geschikt bestemmingsgebied.

3.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat een agrarisch gebied bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen alsmede de woning van de exploitanten mag bevatten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.

De oprichting van een woning voor één of meerdere exploitanten wordt door dit artikel evenmin beperkt in aantal. Evenmin wordt de oprichting ervan afhankelijk gesteld van de noodzaak daartoe in verband met de veiligheid of de goede werking van het bedrijf.

Voor de oprichting van een woning in agrarisch gebied volstaat het aan te tonen:

- a) dat de woning bestemd is voor de exploitanten van het bedrijf;
- b) dat de woning een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.

De mogelijkheid tot de oprichting van een blijvende tweede woning wordt door de omzendbrief van 8 juli 1997 zoals gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen toegelaten voor zover voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

- Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor de exploitanten van een onderneming, die effectief, zij het niet fulltime, moeten ingeschakeld zijn in het bedrijf.
- Het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om de tewerkstelling van tenminste twee arbeidskrachten te verzekeren.
- De bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheid zou ontstaan.

De omzendbrief regelt in artikel 11b.2.2 eveneens de situatie van de generatiewissel:

- In geval van splitsing van het bedrijf kan een bouwvergunning worden afgeleverd voor de bij dit nieuwe afgesplitste bedrijf horende exploitantenwoning.
- In geval van overname van het bedrijf kan een bouwvergunning worden afgeleverd indien vaststaat dat de woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken en de bestaande woning een bestemming behoudt als bedoeld in artikel 11.4.1 van het

inrichtingsbesluit. De tweede woning dient deel uit te maken van het gebouwencomplex van het bedrijf. Dit moet blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.

In het kader van een generatiewissel is een tweede woning bijgevolg toegelaten mits volgende drie voorwaarden zijn vervuld:

- De nieuwe op te richten woning is bestemd voor bewoning door de exploitanten van het bedrijf.
- De nieuwe woning maakt deel uit van het gebouwencomplex van het bedrijf.
- De bestaande woning mag door de nieuw op te richten woning haar oorspronkelijke bestemming niet verliezen, d.w.z. zij mag hierdoor geen residentieel karakter verkrijgen.

De verwerende partij motiveert in concreto dat het voorliggend project aansluit bij het nieuwe varkensbedrijf opgericht en uitgebaat door de tussenkomende partijen sinds 1994 en maakt zich het advies eigen van de provinciale dienst Landbouw en Platteland. Volgens dit advies staat de varkenshouderij los van de oorspronkelijke hoeve, zowel inzake eigendom, BTW nummer, mestbanknummer en vergunningen, en betreft het dus een bijkomende, nieuwe landbouwactiviteit. De nieuwe op te richten constructie is bestemd als woning voor de tussenkomende partijen en hun gezin. Aan de eerste voorwaarde (exploitantenwoning) is bijgevolg voldaan.

De Raad stelt vast dat de tweede woning wordt ingeplant op een perceel naast de varkensstallen en aansluit bij de varkenshouderij. De oprit naar de oude hoeve en het varkensbedrijf wordt gedeeld. De toegang tot de woning gebeurt via dezelfde oprit. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is in zijn eensluidend advies van oordeel dat beide woningen voldoende geïntegreerd zijn bij de bedrijfsgebouwen. Gezien de korte afstand tussen beide bedrijfswoningen en de varkensstallen, het belang van het bouwperceel voor de verdere ontwikkeling van het landbouwbedrijf en de gedeelde opritten met het varkensbedrijf, is afsplitsing van één van de bedrijfswoningen op termijn niet te vrezen.

Aldus heeft de verwerende partij op basis van de voorliggende elementen van het dossier geoordeeld dat de nieuwe op te richten woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt. De verwerende partij toont niet aan dat deze beoordeling feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Ook aan de tweede voorwaarde zoals opgelegd door de omzendbrief is bijgevolg voldaan.

De derde en laatste voorwaarde betreft het verbod op residentialisering van de bestaande woning. De Raad merkt op dat beoordeling hiervan zich situeert op het ogenblik van de aanvraag.

Ten onrechte meent de verzoekende partij het residentieel karakter van de bestaande woning te mogen afleiden uit het feit dat de ouders van de tussenkomende partijen inmiddels gepensioneerd zijn. Het feit dat ouders gepensioneerd zijn, betekent niet dat zij geen enkele landbouwactiviteit meer ontwikkelen. Gepensioneerden kunnen en mogen professionele activiteiten blijven ontwikkelen, hetzij zelfstandig, hetzij als helpers van hun kinderen in het kader van een geleidelijke generatiewissel.

De Raad stelt vast dat op het ogenblik van de indiening van de voorliggende vergunningsaanvraag het bestaande melkveebedrijf van de ouders van de tussenkomende

partijen evolueert naar een geleidelijke overname door de volgende generatie. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de tussenkomende partijen minstens een deel van de oude bedrijfsgebouwen reeds gebruiken voor hun nieuwe landbouwactiviteiten. De verzoekende partij toont echter niet aan dat de ouders hun activiteiten volledig hebben stopgezet. Bovendien zijn zij nog steeds eigenaars van de oude bedrijfsgebouwen en bijhorende gronden. De bijkomende percelen waarop de nieuwe landbouwactiviteiten zich hebben ontwikkeld zijn daarentegen aangekocht door en eigendom van de tussenkomende partijen

In het licht van deze gegevens is de Raad van oordeel dat de bestaande woning haar oorspronkelijke functie als exploitantenwoning niet verliest zolang de ouders deze woning blijven bewonen en eigenaar blijven van het oorspronkelijk bedrijf en de daarbij horende gronden. Zij blijven immers economisch exploitanten van het bedrijf dat hen toebehoort, zelfs indien zij dit niet meer persoonlijk of slechts gedeeltelijk bewerken als landbouwers. Slechts bij volledige overdracht van hun eigendommen aan de volgende generatie, of wanneer de bestaande woning door derden zou bewoond worden die vreemd zijn aan de exploitatie van de landbouwactiviteiten, verkrijgt deze woning een residentieel karakter. Aan de derde voorwaarde is eveneens voldaan.

Artikel 4.3.6 VCRO noch artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit verbieden de oprichting van een tweede bedrijfswoning. De verwerende partij heeft op basis van de voorliggende elementen van het dossier geoordeeld dat de beide woningen als exploitantenwoning kunnen aanzien worden en dat de nieuwe woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt. De verwerende partij oordeelt hiermee niet kennelijk onredelijk. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat deze vaststellingen feitelijk onjuist zijn.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, van artikel 15 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, alsook de schending van de materiële en formele motiveringsplicht en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Uit de samenlezing van art. 11.4.1. en art. 15.4.6.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moeten worden getoetst:

- 1) Een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en*
- 2) Een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.*

(...)

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat “deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een veeteeltbedrijf, principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en wenst in functie van meer wooncomfort een afzonderlijke woning op te richten op een aanpalend perceel”.

Dergelijke overwegingen slaan enkel op de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van agrarisch gebied.

Krachtens art. 15.4.6.1. van het inrichtingsbesluit gelden voor landschappelijke waardevolle gebieden bepaalde beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die in overeenstemming zijn met de in grondkleur aangegeven bestemming evenwel op voorwaarde dat zij “de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

De omstandigheid dat de voorziene woning “aansluit bij de bestaande bedrijfssite en deel uitmaakt van een kleine bebouwingsgroep die dit gebied mee vorm geeft” ontslaat de vergunningverlenende overheid er niet van elke aanvraag in concreto aan de hand van de specifieke kenmerken ervan te beoordelen en te onderzoeken of deze de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.

Het tweede middel is dan ook volkomen gegrond.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Verzoeker stelt dat de deputatie geen overweging maakte omtrent de esthetische waarde van het ontwerp, terwijl dit wel vereist was nu het bouwperceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.

Deze stelling is niet correct.

De deputatie nam de impact van de nieuwe woning op de omgeving weldegelijk in overweging:

“De goede ruimtelijke ordening wordt door het gevraagde niet geschaad: de voorziene woning sluit aan bij de bestaande bedrijfssite en maakt deel uit van een kleine bebouwingsgroep die dit gebied mee vormgeeft. Dergelijke landschappelijk waardevolle agrarische gebieden werden mee gevormd en nu nog steeds in stand gehouden door de nog aanwezige landbouw. Het verdringen van de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen uit deze omgeving kan bezwaarlijk als wenselijk geacht worden. Hier gaat het daarenboven over een bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf, zodat er geen sprake is van een volledig nieuwe aansnijding van agrarisch gebied maar van een verdere ontwikkeling van een reeds lang op deze plek aanwezige, aldaar aanvaarde boerderij, die deel uitmaakt van deze omgeving die ze mee vorm heeft gegeven.”

Aangezien de woning aansluit bij het reeds bestaande bedrijf, maakt zij aldus op een ruimtelijk verantwoorde wijze deel uit van een beeldbepalende bebouwingsgroep.

Het tweede middel is niet gegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verwerende partij heeft in het bestreden besluit wel degelijk uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt:

“De goede ruimtelijke ordening wordt door het gevraagde niet geschaad : de voorziene woning sluit aan bij de bestaande bedrijfssite en maakt deel uit van een kleine bebouwingsgroep die dit gebied mee vormgeeft. Dergelijke landschappelijk waardevol agrarische gebieden werden mee gevormd en nu nog steeds in stand gehouden door de nog aanwezige landbouw. Het verdringen van de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen uit deze omgeving kan bezwaarlijk als wenselijk geacht worden. Hier gaat het daarenboven over een bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf, zodat er geen sprake is van een volledig nieuwe aansnijding van agrarisch gebied maar van een verdere ontwikkeling van een reeds lang op deze plek aanwezige, aldaar aanvaarde boerderij, die deel uitmaakt van deze omgeving die ze mee vorm heeft gegeven.

De door de dienst Landbouw en Platteland gesuggereerde voorwaarde kan de beeldwaarde van dit erf naar een hoger niveau tillen, wat de landschappelijke kwaliteiten van deze omgeving ten goede kan komen. Het is evenwel geen conditio sine qua non deze aanvraag niet kan aanvaard worden, wel een suggestie naar de aanvrager, die indien gevolgd de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erf ten goede zal komen.”

Uit deze motivering blijkt enerzijds dat verwerende partij uitdrukkelijk de inpassing van de aangevraagde woning in het landschap in concreto onderzocht heeft en anderzijds dat zij op een afdoende beredeneerde en gemotiveerde wijze tot een oordeel gekomen is.

De beoordeling of de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt, betreft een appreciatiekwestie. Uw Raad is niet bevoegd om op dit punt een oordeel in de plaats te stellen van het oordeel van de bevoegde administratieve overheid. (zie R.v.St. 18 juni 2003, nr. 120.686, (Delmulle))

Verzoekende partij toont geenszins aan dat het oordeel van verwerende partij gebaseerd zou zijn op onjuiste gegevens of dat dit oordeel kennelijk onredelijk zou zijn.

Verwerende partij beweert niet eens dat de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang zou brengen.

Ook de Raad van State achtte in het verleden een dergelijke motivering voldoende en benadrukte de ruime appreciatiebevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid m.b.t. de bescherming van de schoonheidswaarde van het landschap:

(...)

Uit het bestreden besluit blijkt dat verwerende partij de noodzaak van een groenscherm onderzocht heeft, doch geconcludeerd heeft dat dergelijk groenscherm geen noodzaak vormt met het oog op de “landschappelijke kwaliteiten van deze omgeving”.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is tot de conclusie gekomen dat de aanvraag verenigbaar is met het landschap.

Er ligt geen enkel advies of bezwaar voor in dit dossier waarin beweerd of gesuggereerd werd dat de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang zou komen.

De geciteerde motivering van verwerende partij omtrent de schoonheidswaarde van het landschap is dan ook meer dan afdoende.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

De bewering van de Deputatie dat dergelijke landschappelijk waardevolle agrarische gebieden “mee gevormd (werden) en die nog steeds in stand gehouden (worden) door de nog aanwezige landbouw” en dat “het verdringen van de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen uit deze omgeving bezwaarlijk als wenselijk (kan) geacht worden”, ontslaat verwerende partij er niet van elke nieuwe aanvraag in concreto aan de hand van de specifieke kenmerken van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te beoordelen en te onderzoeken of deze de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengt.

Dit geldt eveneens voor de bewering dat de woning “aansluit bij het reeds bestaande bedrijf” hetgeen bovendien op zich reeds kan worden betwist (zie eerste middel en het gegeven dat de woning wordt opgericht op een afzonderlijk kadastraal perceel en eenvoudig afsplitsbaar is).

“De omstandigheid dat na de vaststelling van het gewestplan nog bedrijfsgebouwen zijn vergund en dat de vergunningverlenende overheid moet worden geacht er toen van uit te zijn gegaan dat deze verenigbaar waren met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ontslaat de vergunningverlenende overheid er niet van elke nieuwe aanvraag in concreto aan de hand van specifieke kenmerken ervan te beoordelen, en te onderzoeken of deze de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.

Uit de in het verleden verleende vergunningen kan dan ook niet zonder meer worden afgeleid dat een nieuwe stal ook moet worden geacht verenigbaar te zijn met het landschappelijk waardevol gebied, ongeacht de aard en de omvang ervan, de gebruikte materialen, de bouwstijl en de inplanting.” (zie arrest R.v.St. nr. 211.841 van 8 maart 2011 inzake BIEBAUT, e.a.).

In tegenstelling met hetgeen tussenkommende partijen trachten te doen voorhouden is het gegeven van “het aansluiten van het nieuwe gebouw bij de bestaande gebouwen” geenszins een geldig en afdoende argument op zich.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt op geen enkele wijze dat de vergunde tweede bedrijfswoning de te vrijwaren schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang zou brengen

...”

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit mogen in landschappelijk waardevolle gebieden 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 planologische verenigbaarheid van het aangevraagde wordt door de verzoekende partij in dit middel niet betwist. In de bestreden beslissing wordt zulks trouwens afdoende gemotiveerd als volgt: *“dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een veeteeltbedrijf, principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en wenst in functie van meer wooncomfort een afzonderlijke woning op te richten op een aanpalend perceel”*.

De verzoekende partij bekritiseert de bestreden beslissing evenwel voor wat betreft de gevoerde motivering in verband met het esthetisch criterium. Zij is van mening dat hierdoor de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang komt.

De verwerende partij is in het kader van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de goede ruimtelijke ordening van oordeel dat de landschappelijke waarden door de voorgestelde werken niet in het gedrang komen, omdat het gebouw aansluit bij het bestaande boeren erf en de exploitantenwoning voor een boerderij mee de landschappelijke waarden van het gebied zal beheren. Het landschap is tot wat het op vandaag is immers gevormd door de landbouw.

Voorts vermeldt de bestreden beslissing dat de voorgestelde constructies mits opname van de door de dienst Landbouw en Platteland voorziene voorwaarde, (met name een beplantingsplan om het landbouwbedrijf beter te integreren in de omgeving en de samenhang tussen de gebouwen te benadrukken), de beeldwaarde van het erf naar een hoger niveau kan tillen. De verwerende partij stelt weliswaar dat deze voorwaarde geen conditio sine qua non is, doch als een suggestie naar de aanvragers moet worden gezien die indien gevolgd de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erf ten goede zal komen.

De verwerende partij heeft aldus voldoende in concreto de inpassing van de aangevraagde woning in het landschap onderzocht en komt tot het besluit dat de vergunde constructie op ruimtelijk verantwoorde wijze deel uitmaakt van een beeldbepalende bebouwingsgroep, in aanmerking nemend dat het landschap tot op vandaag gevormd is door de landbouw. De verwerende partij heeft hiermee op afdoende wijze duidelijk gemaakt dat de aangevraagde werken volgens haar de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. De Raad merkt op dat het vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht is om de terminologie van het esthetisch criterium (“de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengen”) expressis verbis over te nemen in haar beoordeling. Het volstaat dat het onderzoek en de naleving van dit criterium voldoende duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing.

De verwerende partij beschikt hieromtrent over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Het komt de Raad niet toe haar eigen beoordeling in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids toezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende bestuursorgaan de haar ter zake toegekende discretionaire 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.

De Raad is van oordeel dat de motivering van de verzoekende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk is en op afdoende wijze is onderbouwd.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. 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 zitting op 18 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc VAN ASCH