

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0196
in de zaak met rolnummer 1314/0062/A/2/0054

Verzoekende partijen	1. de heer Philip VERSCHUEREN 2. mevrouw Els VAN HOOF 3. de heer Maurice GALICIA vertegenwoordigd door advocaat Carine THIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te Rijschoolstraat 1/11, 3000 Leuven
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	mevrouw Ellen VANDENEYNDE vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN WYNSBERGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47a

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 23 september 2013 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 8 april 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij enerzijds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning met aanpalende landbouwloods, anderzijds de vergunning geweigerd voor het aanleggen van een bijkomende erfverharding tot aan de straat op de percelen gelegen te 3128 Tremelo (Baal), Balenbergstraatje, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 589 en 607F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 april 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 15 juli 2014 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 september 2017.

Advocaat Carine THIJS voert het woord voor de verzoekende partijen.
De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 november 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het oprichten van een tweede bedrijfswoning met aanpalende landbouwloods en bijhorende erfverharding" op de percelen gelegen te 3128 Tremelo (Baal), Balenbergstraatje, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 589 en 607F.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aarschot-Diest', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 december 2012 tot en met 30 januari 2013, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 15 januari 2013 als volgt voorwaardelijk gunstig:

"...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot het uitbreiden van een dubbelvolwaardig in uitbating zijnd legkippenbedrijf met akkerbouwgedeelte. Het bedrijf is gesitueerd in agrarisch gebied tegenover een glastuinbedrijf.*
- *De voorgestelde werken omvatten de voorziening van een tweede bedrijfswoning en een landbouwloods. Voor de site is tevens een masterplan toegevoegd, waarbij er de intentie is om in de nabije toekomst een maalderij met opslag van granen en een toekomstige eiersorteerruimte en opslag op te trekken.*
- *De voorgestelde uitbreiding is voorzien in de verlenging van een vergund eierlokaal. Naast een woning wordt er een landbouwloods voorzien met een oppervlakte van 12m x 15m, aanpalend met de op te richten woning.*
- *De voorgestelde werken voorzien een gesloten bedrijfsgebouwenconfiguratie.*
- *Gelet op de aard en de ligging verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een gunstig advies.*

..."

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 8 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

- *De ruimere omgeving:*

Het perceel uit de aanvraag is gelegen nabij de grens met de gemeente Begijnendijk, buiten de kern van de deelgemeente Baal.

De aanvraag situeert zich in het traditioneel landschap "Het serreland van St. Katelijne Waver", dit is sterk versnipperd en onregelmatige open ruimte van verschillende omvang worden beperkt door bebouwing en vegetatie. Er is een complexe verweving van open ruimte en bebouwing. Op dit ogenblik resten er nog delen van dit traditionele landschap. Wegen met begeleidende bebouwing en dichte woongebieden worden overheersende elementen die het landschap beïnvloeden.

Het Balenbergstraatje is een lokale weg of erftoegangsweg, met een beperkte breedte, dat concordant loopt met de bezitspercellering, heeft als hoofdfunctie toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie).

Het heeft een eigen kadastrale wegbedding en is voorzien van asfalt, een elektriciteitsnet en straatverlichting.

In de ruimere omgeving bevinden zich een aantal zonevreemde woningen, gelegen in agrarisch als in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. Aan de overkant van het Balenbergstraatje helt het terrein omhoog in de richting van de Balenberg.

- *De onmiddellijke omgeving:*

Op het linker aanpalende perceel is een serrebedrijf gelokaliseerd met een achterliggende vijver. Rechts van de bouwplaats is weiland gelegen, evenals aan de achterzijde van het bestaand kippenbedrijf. Aan de overzijde van de straat is een zonevreemde woning opgericht.

- *Perceelsniveau:*

Op de bezitspercelen, kadastraal gekend met nrs. 607f en 589 is een kippenstal opgericht van ca. 23m bij 90m en een eierlokaal van 10m bij 10m. Een bestaande bedrijfswoning bevindt zich links van de stal op ca. 100 meter van de straat, gescheiden van een akker op de voorgrond.

Achter deze woning is een tweede kippenstal met eierlokaal en werkhuis opgetrokken. De kippenstal meet ca. 25m bij 63m, het eierlokaal met werkhuis ca. 12m bij 25m. Ten noorden, oosten en noordwesten is een groenscherm aangebracht. De aanvrager heeft hier reeds delen van verwijderd maar deed de belofte het groenscherm terug aan de planten. Vooraan het bedrijf is een nieuw eierlokaal opgericht van 18m bij 15m.

De ontsluiting van het bedrijf gebeurt via een private weg aan de linkerzijde van het perceel. Deze weg kent een gezamenlijk gebruik met het serrebedrijf op het linker aanpalende perceel.

- *Het aangevraagde project:*

Het project voorziet het oprichten van een tweede bedrijfswoning bij een bestaand legkippenbedrijf, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen. ingeplant op 14,70 m van de linkerperceelsgrens. De voorgevelbouwlijn is voorzien op 66,42 m uit de as van het Balenbergstraatje. Ten zuiden van het bestaande bedrijf op 11 meter van het vergund eierlokaal zal de achtergevel opgericht worden. In deze strook is reeds 4 meter betonverharding vergund als toegang tot het bedrijf zodat nog een strook van 7 meter rest. De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 9,5 m op het gelijkvloers en 9,5 m op de verdieping. Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een dak onder helling van 45°. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m van de bovenzijde tot het genivelleerde grondpeil

met een beperkte afwijking tot 7,10 meter boven de voordeur die gericht is naar het Balenbergstraatje. De maximale hoogte van de woning is 9,33 meter. De totale bebouwde oppervlakte van de woning is ca. 137 m², het bouwvolume is 982,08 m³. De woning wordt opgericht op 22 cm boven het niveau van het Balenbergstraatje.

Ze wordt opgericht in rood-bruine gevelsteen, het buitenschrijnwerk zal bestaan uit PVC/aluminium in lichte kleur. Het dak wordt bedekt met zwartgrijze dakpannen.

De woning is voorzien van een inpandige garage die een inrit heeft langs de noordelijke zijde en verder ontsluiting vindt via de private ontsluitingsweg van het bedrijf. De woning is voorzien van een kruipruimte.

Oostelijk, tegen de rechter gevel van de woning wordt een open loods voorzien met een dak onder helling van 19° afgewerkt met golfplaten. De achtergevel van deze constructie loop gelijk met de achtergevel van de woning. De loods is 12m bij 15m en zal worden gebruikt voor het stallen van landbouwmateriaal.

- Verantwoording van de aanvraag door de aanvrager:

Marigge Both en haar dochter Ellen Vaneynde zijn zelfstandige pluimveehoudsters in hoofdberoep onder de vorm van samenuitbating.

Dochter Ellen wenst bij dit dubbelvolwaardig pluimveebedrijf een nieuwe woning te bouwen. Deze woning vormt een tweede bedrijfswoning bij het bestaande bedrijf. De eerste bedrijfswoning wordt bewoond door haar moeder Marigge en haar broer Tom.

Er werd hiertoe reeds vroeger een aanvraag ingediend, waarbij de inplanting van de woning voorzien was aan de straatzijde. Deze aanvraag werd door de gemeente en later door de bestendige deputatie geweigerd omdat de woning hierbij niet duidelijk in of tot het gebouwencomplex behoorde.

Om deze reden werd de inplanting van de woning aangepast, waarbij ze beter aansluit bij het bestaande bedrijf.

Om de rentabiliteit van het bedrijf te optimaliseren is het de bedoeling in de nabije toekomst zelf voeders te mengen en de verkoop van de eieren eveneens zelf ter harte te nemen.

Op de bijgevoegde plannen is in stippellijn een masterplan ingetekend, waarbij ruimte voorzien is voor een maalderij met opslag van granen, voor een eiersorteer- en opslagruimte en voor een open loods voor de stalling van de hiertoe nodige materialen.

Op vraag van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt bij deze langetermijnplanning een intentieverklaring opgenomen waarin de uitbaters zich engageren deze plannen te realiseren in de voorziene tijdspanne.

De open loods wordt in huidig dossier mee aangevraagd omdat er nu al een grote behoefte is aan een loods voor de stalling van landbouwmateriaal.

Het bedrijf is gelegen aan het Balenbergstraatje te Baal-Tremelo.

Het betreft een vlak terrein, momenteel bebouwd met een dubbelvolwaardig pluimveebedrijf met één bijhorende bedrijfswoning.

De aanpalende gronden zijn in gebruik als weiland en voor akkerbouw.

De omgeving is gekenmerkt door een verspreide bebouwing

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Iedere omgeving heeft een specifieke aanleg en vormt een unieke combinatie van factoren. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de eigen omgeving van het aangevraagde. De onmiddellijke omgeving zal het meeste invloed ondervinden na realisatie van de vergunning. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is dus het allerbelangrijkste. Toch kan er door het realiseren van het aangevraagde project ook een invloed op de ruimere omgeving ontstaan. Deze is echter ondergeschikt aan de onmiddellijke omgeving omdat deze laatste de aanleg het meest

bepaald. In concreto is het nagaan van de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving het belangrijkste aspect van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid*

Het aangevraagde project past functioneel niet in de omgeving. De hoofdfunctie in de onmiddellijke omgeving bestaat uit landbouw. De 2^o bedrijfswoning kan gezien worden als supplementair en bijgevolg als niet functioneel inpasbaar aangezien onder de huidige gezinssamenstelling een tweede woning niet noodzakelijk kan geacht worden.

- *Mobiliteitsimpact*

Rechtstreeks heeft deze vergunning geen invloed op de mobiliteit. Verdere toekomstige uitbreidingen van het bedrijf daarentegen, die geen deel uitmaken van deze beslissing, hebben wel een impact op de mobiliteit. Mogelijk gaat dit niet vergunbaar zijn aangezien de kleine wegen in de omgeving geen verder zwaar verkeer toelaten omwille van hun fysische opbouw en hun inplanting.

- *Schaal*

De kroonlijst bevat boven de voordeur een hoogte tot 7,10 meter. Dit is echter buiten verhouding. Hoewel dit slechts een beperkt deel treft is te oordelen dat de schaal van de woning stemt voldoende overeen met de woningen in de directe omgeving.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De woning is niet in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik. Het project zorgt voor een uitbreiding van het zonevreemde wonen. Een situatie die in het schaarse agrarisch gebied moet vermeden worden. Het vertuinen van het perceel in de voortuin is een verder gevolg en kan niet positief omschreven worden.

- *visueel-vormelijke elementen*

Gelet op het voorgestelde materiaalgebruik zal de toekomstige bebouwing harmoniëren met de toekomstige omgeving, mits er geen gebruik gemaakt wordt van felle kleuren, andere dan grijs, bruin, rood of wit, in de hoofdvlakken van de gevelafwerking.

De woning heeft een voldoende landelijk karakter en is hiermee perfect te integreren in zijn omgeving.

Een landbouwloods voor opslag van materieel, niet voorzien van wanden zorgt mogelijk voor een minderwaarde voor wat betreft de verschijningsvorm in het landschap. Het project zou meer ruimtelijke kwaliteit krijgen wanneer deze landbouwloods voorzien wordt van wanden, bestaande uit zachte kleuren.

Doordat deze loods aanpalend is aan de woning integreert ze het bedrijf bij de woonfunctie en wordt het concept "landbouwerswoning" versterkt.

De groenbuffers zoals voorzien dienen een expliciete voorwaarden uit te maken van deze vergunning om ten allen tijde behouden te moeten blijven. Ze zorgen voor een zachte overgang naar het landschap en een buffering van het bedrijf in dit landschap.

- *cultuurhistorische aspecten*

Niet van toepassing

- *het bodemreliëf*

Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden aangezien door ophogingen op perceelsniveau, oppervlaktewater kan afspoelen naar aanpalende percelen. Hierdoor kan erosie ontstaan wat te besluiten valt als burenhinder.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Omdat asbest een nadelige invloed heeft op de gezondheid is het gebruik van asbest bevattende materialen uit te sluiten.

Het voorwerp dat deel uitmaakt van deze aanvraag geeft geen rechtstreekse geurhinder. Dan wel bevestigd het een situatie voor minstens een extra generatie. Dat er geurhinder mag zijn voor de omgeving blijkt uit de 15 bezwaarschriften. Zonder voorwaarden hieromtrent is het project niet vatbaar voor vergunning.

Een intentie tot uitbreiding komt mogelijk in conflict met een overmatige verzegeling van de percelen wat mogelijk wateroverlast kan veroorzaken voor de buurt, bijgevolg wordt deze intentie minstens in twijfel getrokken. Hoewel ze geen deel uitmaakt van het voorwerp van deze aanvraag is ze wel belangrijk in de afweging van het project.

Algemene conclusie

Uit het aantal en de inhoud van de bezwaarschriften blijkt dat de geurhinder ervoor zorgt dat de buurt negatief staat tegenover elke mogelijkheid of intentie tot uitbreiding van het bedrijf en zoekt hiervoor in elke hoek. Zelfs het ruimtelijk bevestigen van het bedrijf blijkt een probleem voor de buurt. Het is op z'n minst aangewezen om voorwaarden te stellen zodat het bedrijf de geurhinder kan reduceren en de leefbaarheid van de buurt garandeert. Hieromtrent rekening gehouden met het feit dat de 2^e bedrijfswoning zorgt voor een ruimtelijke bevestiging van het bedrijf voor een volgende generatie.

We dienen hierbij ook de gezinssituatie af te wegen en kunnen oordelen dat de huidige woongelegenheid ruimschoots voldoende is om woongelegenheid te verzekeren aan de bedrijfsleiders van een bedrijf waarvan een uitbreiding niet kan verzekerd worden en het verder aansnijden van het agrarisch gebied voor woonfuncties niet te verantwoorden is.

We moeten ook rekening houden met het feit dat de gemaakte intentie tot uitbreiding hoogst waarschijnlijk in strijd komt met de; aspecten van goede ruimtelijke ordening.

Het project wordt hierdoor niet vatbaar voor vergunning.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag onvoldoende in overeenstemming kan gebracht

worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

II. BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

ONGUNSTIG

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 3 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 juli 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 augustus 2013 gegrond en verleent gedeeltelijk de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Er wordt een regenwaterput met een capaciteit van minimaal 16500 liter voorzien, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag

beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

c) In de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden de voorwaarden gesteld voor een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied:

- 1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld. Niet vereist is dat beide exploitanten fulltime tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.*
- 2) Het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren.*
- 3) De bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan.*

Zoals uit de adviezen van de afdeling Duurzame Landontwikkeling van 10 juni 2011 en 15 januari 2013 blijkt betreft het een dubbelvolwaardig scharrelkippenbedrijf met 59 999 dieren. Beide aanvragers zijn fulltime actief op het bedrijf. De voorgestelde bedrijfswoning wordt ingeplant op 11m van het eierlokaal, vlak naast de recent aangelegde verharding. Aansluitend bij de woning wordt een overdekte landbouwloods gebouwd. De tweede woning behoort hierdoor duidelijk toe aan het gebouwencomplex van het bedrijf. Door haar ligging op korte afstand van de bestaande bedrijfsgebouwen en aansluiting tegen een overdekte loods kan er geen afgescheiden residentiële woongelegenheden ontstaan.

d) De bezwaarindieners werpen onder meer op dat de omgeving ernstige geurhinder, lawaaihinder en stofhinder ervaart. Deze hinderaspecten gaan gepaard met de bedrijfsvoering van het scharrelkippenbedrijf. De voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een bedrijfswoning en een overdekte loods voor de opslag van landbouwmateriaal. Een aanvraag voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt beoordeeld volgens de bovengenoemde criteria en op basis van de huidige toestand van het bedrijf. De bedrijfswoning op zich impliceert geen uitbreiding van de activiteiten en dus geen bijkomende hinder ten aanzien van de omgeving. Ook de impact van de loods is beperkt, aangezien deze enkel dient als opslagplaats. De loods zorgt niet voor een bijkomend aantal dieren of een toename van het aantal bewegingen van of naar het bedrijf. Beide gebouwen integreren zich binnen de bestaande gebouwenconfiguratie op het terrein

en brengen de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De dichtstbijzijnde woning staat op circa 140m van de nieuwe constructies.

De aanvrager heeft de intentie om het bedrijf in de toekomst uit te breiden, dit blijkt onder meer uit het masterplan dat werd toegevoegd. Hoewel de bedrijfswoning op zich geen bijkomende hinder veroorzaakt bestendigt ze wel het bedrijf op deze locatie. Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied. Het dichtstbijzijnde woongebied met landelijk karakter bevindt zich op minimaal 200m van de site. Tractor- en/of vrachtwagenverkeer is inherent verbonden aan de bedrijfsvoering van een landbouwbedrijf, evenals lawaai- en/of geuraspecten. Hoewel in de omgeving een aantal zonevrije woningen staan kan in deze landelijke omgeving een minimale hinder verwacht worden en dient deze getolereerd te worden. Met betrekking tot eventuele uitbreidingen van het bedrijf kan gesteld worden dat ze zullen getoetst worden aan de milieuwetgeving ter zake. Een eventuele uitbreiding dient in ieder geval te gebeuren met aandacht voor de hinderaspecten. Indien nodig zullen de nodige maatregelen worden opgelegd.

e) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen voor de bedrijfswoning en de loods geen opmerkingen gemaakt worden met betrekking tot het bodemreliëf. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook weinig impact. De schaal van het project wijzigt minimaal, het gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. De aanvraag heeft een minimale impact op de mobiliteit.

f) De bezwaarindieners stellen verder dat het eierlokaal en de erfverharding nog niet vergund zouden zijn, aangezien de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen nog lopende is. Hier kan worden opgemerkt dat deze vergunning niet werd geschorst. In afwachting van een uitspraak inzake de vernietiging blijft de vergunning dus verleend en is ze rechtsgeldig. Hier kan niet worden op vooruitgelopen.

g) Zoals in de vorige aanvraag reeds werd gesteld wordt de erfverharding tot aan de straat overbodig geacht. Er is immers reeds een verzorgde, duurzame verharding aanwezig die de twee naburige bedrijven ontsluit. De recent vergunde erfverharding kan het eierlokaal, de loods en de tweede bedrijfswoning vlot ontsluiten. Een tweede toegangsweg vanaf de straat tot aan deze gebouwen is niet noodzakelijk. Bijkomende, onnodige verharding is niet gewenst.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag deels in aanmerking voor vergunning inzake het bouwen van een tweede bedrijfswoning met aanpalende landbouwloods, om volgende redenen:

- op basis van de bestaande toestand van het bedrijf en de voorgestelde inplanting van de woning is er voldaan aan de criteria om een tweede bedrijfswoning te kunnen oprichten;
- de bedrijfswoning en de opslagloods genereren geen bijkomende hinder en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Aan de vergunning dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning inzake een bijkomende erfverharding, om volgende redenen:

- een tweede toegangsweg vanaf de straat is overbodig daar er reeds een duurzame ontsluiting van het bedrijf bestaat.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

Van de oorspronkelijke 43 verzoekende partijen heeft slechts de eerste, de derde en de vijfde verzoekende partij rolrecht betaald. Enkel zij worden als verzoekende partij beschouwd, optredend in eigen naam.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 4.7.23, §4 VCRO.

Zij houden voor dat de aanplakking niet correct is gebeurd aangezien de tussenkomende partij de gemeente niet onmiddellijk op de hoogte heeft gebracht van de startdatum van de aanplakking en dat er ook niet tijdig tot aanplakking werd overgegaan. Zij stellen dat zij eerder toevallig kennis kregen van de bestreden beslissing en dienden vast te stellen dat op dat ogenblik een deel van de beroepstermijn reeds verstreken was. Zij menen dat hun belangen hierdoor geschaad zijn omdat zij onvoldoende tijd gehad hebben om hun grieven te formuleren en om de nodige stavingsstukken te verzamelen.

2.

De verwerende partij antwoordt, verwijzende naar rechtspraak van de Raad, dat bij een bewezen gebrekkige aanplakking, de belangen van de verzoekende partijen niet geschaad worden aangezien de beroepstermijn dan geen aanvang neemt.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing aan haar werd betekend op 8 augustus 2013 en dat zij deze bekend gemaakt heeft op 9 augustus 2013. Zij voegt ook haar verklaring op eer bij, ingediend en voor ontvangst door de gemeente

afgestempeld op 9 augustus 2013. Zij wijst er tot slot op dat de termijn, bepaald in artikel 4.7.23, §4 VCRO, een termijn van orde is.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

Beoordeling door de Raad

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partijen beweren dat de aanplakking van de bestreden beslissing niet correct is gebeurd en verwijzen hiervoor naar artikel 4.7.23, §4 VCRO dat de regels inzake de bekendmaking en openbaarmaking van een verkregen vergunning bevat.

De openbaarmaking heeft als doel belanghebbende derden, zoals de verzoekende partijen, de mogelijkheid te bieden de beslissing van de verwerende partij aan te vechten bij de Raad. Los van de vraag of de bekendmaking van de bestreden beslissing correct gebeurde en behoorlijk werd vastgesteld, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen erin geslaagd zijn tijdig beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben dan ook geen belang bij dit middel. Zij tonen bovendien niet aan, wat zij – mochten zij meer tijd gehad hebben – nog bijkomend voor de Raad zouden hebben willen invoeren als grieven of middelen. Zij bewijzen hun bewering met betrekking tot een gebrekkige bekendmaking ook niet.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in de eerste plaats dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet grondig heeft onderzocht. Zij wijzen er op dat enkel de afstand van de dichtstbijzijnde woning op 140 meter in de beoordeling werd betrokken, terwijl een aantal opgeworpen bezwaren niet werden behandeld.

Zij menen ook dat het blijvend karakter van de integratie in het landbouwcomplex niet verzekerd is, aangezien de loods die aan de woning zal worden gebouwd, met minieme kosten op te richten en af te breken is. Verder voeren zij aan dat de loods, die eerder een multifunctionele bestemming heeft, niet kan verhinderen dat door de bouw van de tweede bedrijfswoning, een afgescheiden residentiële woongelegenheden ontstaat. Zij wijzen er ook op dat de op te richten woning van het bestaande landbouwcomplex gescheiden wordt door een verharding en dat de voorziene groene haag achter de woning en uitgevend op de bestaande verharding, deze afscheiding eveneens mogelijk maakt.

De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat niet voldaan is aan punt 3 van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen waar inzake het oprichten van een tweede bedrijfswoning bepaald wordt dat de bouw van een tweede woning dient te gebeuren 'binnen' het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk moet toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden kan ontstaan.

Verwijzende naar artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), voeren de verzoekende partijen verder aan dat de verwerende partij de 'noodzaak' van de bouw van een tweede bedrijfswoning had moeten onderzoeken. Zij wijzen er op dat de gemeente dit in eerste aanleg wel heeft gedaan en de gezinssituatie afgewogen heeft. Zij menen dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en haar motiveringsplicht heeft geschonden door de noodzakelijkheid van de tweede exploitatiewoning niet te onderzoeken.

De verzoekende partijen benadrukken vervolgens dat een belangenafweging niet heeft plaatsgevonden. Nochtans blijkt volgens hen dat het algemeen belang, en meer bepaald de omwonenden, ernstige hinder ondervinden door een bestemming van dit landbouwbedrijf. De enkele vermelding dat met betrekking tot eventuele uitbreidingen van het bedrijf, deze dienen getoetst te worden aan de milieuwetgeving terzake en dat desnoods de nodige maatregelen zullen worden opgelegd, is volgens de verzoekende partijen onvoldoende. Een onderzoek naar de omvang van de hinder werd niet gevoerd. De verzoekende partijen wijzen op het feit dat zij vrezende voor nog meer stank, stof en toenemend zwaar verkeer in de kleine straat, waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang wordt gebracht en waarbij materiële schade aan het goed van omliggende bewoners wordt aangebracht. Volgens de verzoekende partijen diende de verwerende partij de impact van dit vervoer en de ernst en omvang van de hinder concreet te onderzoeken om daarna met kennis van zaken te motiveren.

De verzoekende partijen wijzen tot slot op het feit dat het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel werd geschonden aangezien zij er rechtmatig op mochten vertrouwen dat de vergunning niet zou worden afgeleverd, aangezien deze duidelijk niet in overeenstemming is met de plannen van aanleg, omdat de noodzaak van de woning niet is aangetoond.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij de aanvraag wel degelijk aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst en de aanvraag terecht verenigbaar heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening en verwijst hiervoor naar haar bestreden beslissing. Zij argumenteert dat zij terecht heeft geoordeeld dat de bedrijfswoning en loods zich integreren in de bestaande gebouwenconfiguratie op het terrein, dat zij rekening heeft gehouden met de bestaande bebouwing en dat zij terecht geoordeeld heeft dat de ingreep inzake visueel-vormelijke aspecten weinig impact heeft.

Verder stelt de verwerende partij dat de aanvraag geen hinder met zich zal meebrengen en dat de gevraagde tweede bedrijfswoning op zich geen uitbreiding van de activiteiten inhoudt en dus geen bijkomende hinder tot gevolg heeft. Aangezien de loods enkel dient als opslagplaats, zorgt deze volgens de verwerende partij evenmin voor een bijkomend aantal dieren of een toename van het aantal bewegingen van of naar het bedrijf. Zij wijst er tevens op dat in een landelijke omgeving een minimale hinder mag verwacht en moet getolereerd worden.

Met betrekking tot de beweerdde niet-naleving van de bepalingen van de omzendbrief stelt de verwerende partij dat deze omzendbrief geen verordenende kracht heeft. Vervolgens verwijst zij naar haar bestreden beslissing en stelt zij dat zij wel degelijk gemotiveerd heeft dat er geen afgescheiden residentiële woongelegenheden ontstaat. Wat betreft de integratie van de woning in

het landbouwcomplex verwijst zij naar het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en stelt zij dat het Inrichtingsbesluit geen specifieke voorwaarden oplegt met betrekking tot de inplanting van de bedrijfswoning ten overstaan van de bedrijfsgebouwen. Zij beklemtoont dat de beoordeling van de inplantingsplaats behoort tot haar discretionaire bevoegdheid en dat zij bovendien de tweede toegangsweg vanaf de straat geweigerd heeft zodat de integratie in het landbouwcomplex gegarandeerd wordt.

De verwerende partij geeft verder nog aan dat de beweerde intentie tot afsplitsing van de woning van het landbouwcomplex door de verzoekende partijen niet wordt aangetoond en louter berust op een hypothetische toekomstige bestemmingswijziging, terwijl dergelijke afsplitsing bovendien ook vergunningsplichtig zou zijn.

De verwerende partij geeft tot slot nog aan dat er geen sprake is van een schending van de gewestplanbestemming. Zij wijst er op dat in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit over twee onderscheiden zaken wordt gesproken: de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van de exploitanten. De noodzaak van de bedrijfswoning dient volgens de verwerende partij niet te worden aangetoond. Dat de oprichting van de tweede woning volgens de verzoekende partijen zou gebaseerd zijn op louter speculatieve doeleinden wordt volgens de verwerende partij niet aangetoond. Uit het masterplan dat bij de aanvraag werd gevoegd blijkt immers dat de tussenkomen partij de intentie heeft om het bedrijf in de toekomst uit te breiden. Verder geeft de verwerende partij nog aan dat zij de hinderaspecten wel degelijk naar behoren heeft onderzocht en behandeld en verwijst hiervoor naar haar bestreden beslissing.

3.

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de verwerende partij de oprichting van de bedrijfswoning wel degelijk heeft afgetoetst aan de criteria vermeld in de omzendbrief. Zij wijst op het dubbelvolwaardig karakter van het landbouwbedrijf en stelt dat het beoordelen van de mogelijke hinder die met de uitbating van het bedrijf gepaard gaat, niet in verband te brengen is met de oprichting van een bedrijfswoning. De huidige aanvraag veroorzaakt immers op geen enkele wijze een toename van bedrijfsactiviteiten en dus van hinder. De beoordeling van de ingeroepen hinder maakt volgens de tussenkomen partij dan ook geen wezenlijk onderdeel uit van de beoordeling die de verwerende partij moet maken bij het verlenen van de vergunning van de bedrijfswoning. De tussenkomen partij besluit dat het feit dat de hinderlijkheid van het bedrijf mee had moeten worden onderzocht in het kader van de voorliggende aanvraag, niet kan worden bijgetreden.

4.

In hun wederantwoordnota geven de verzoekende partijen aan dat de uitbreiding van het bedrijf wel degelijk beoogd wordt. Zij benadrukken dat zij zware hinder ondervinden van de legkippenstal en dat de verwerende partij de rechten van de omwonenden heeft miskend. Zij herhalen verder hetgeen zij hebben uiteengezet in hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel aan dat de verwerende partij a) de goede ruimtelijke ordening onvoldoende heeft onderzocht, b) onvoldoende heeft gemotiveerd dat de gevraagde bedrijfswoning in het bestaande landbouwcomplex geïntegreerd is en c) geen onderzoek heeft gedaan naar de noodzaak van de op te richten woning.

De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar artikel 11 van het Inrichtingsbesluit en naar punt 3 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002. Zij roepen tevens de schending in van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

Artikel 11, 4.1, eerste lid van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

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

... ”

Uit deze bepaling volgt dat in agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een woning die fysisch hoort bij een leefbaar bedrijf, wat begrepen moet worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het begrip ‘bedrijf’ in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en is niet gericht op de organisatie of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid.

Bij de beoordeling van een aanvraag tot oprichting van een tweede bedrijfswoning zal de verwerende partij moeten nagaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf en of de gevraagde woning een integrerend deel zal uitmaken van een leefbaar agrarisch bedrijf, dan wel een eerder zuiver residentieel karakter zal krijgen. Hierover oordeelt de verwerende partij op discretionaire wijze maar zal zij, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie geeft, moeten nagaan wat het werkelijke gebruik is van de woning en dient zij, daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

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

3.

3.1

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden moet bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag, geen onderzoek gebeuren naar de ‘noodzaak’ van de gevraagde tweede bedrijfswoning.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit stelt de oprichting van een (tweede) bedrijfswoning niet afhankelijk van de noodzaak daartoe in verband met de goede werking van het bedrijf, noch in verband met de gezinssamenstelling. Deze bepaling dwingt het vergunningverlenend bestuursorgaan dan ook niet om aan belangafweging te doen zoals de verzoekende partijen

voorhouden; noch kan het door haar ingeroepen zorgvuldigheidsbeginsel dit vereisen naast en boven het normaal zorgvuldig uit te voeren feitenonderzoek. Dit alles neemt niet weg dat de verwerende partij wel zal moeten onderzoeken of de aangevraagde bedrijfswoning kadert in de landbouwuuitbating en dient voor een van de exploitanten van het bedrijf, en dus geen voorwendsel is om een gebouw met een residentiële functie op te trekken.

Dit middelonderdeel dient te worden verworpen.

3.2

De verzoekende partijen verwijzen naar 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, om te stellen dat de verwerende partij ten onrechte geoordeeld heeft dat de gevraagde tweede bedrijfswoning een integrerend deel uitmaakt van het landbouwbedrijf.

Vooreerst dient opgemerkt dat een omzendbrief geen verordende kracht heeft. Hij bevat slechts richtsnoeren, gericht aan de vergunningverlenende overheid, en heeft in beginsel geen enkele bindende waarde, ongeacht of hij is bekendgemaakt of niet. De schending van voormelde omzendbrief kan niet als vernietigingsgrond worden aangevoerd.

Volgens de richtlijnen van voormelde omzendbrief kan een tweede bedrijfswoning worden opgericht indien voldaan is aan volgende 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 woongelegenheden zouden ontstaan.

De verzoekende partijen houden voor dat niet voldaan is aan de laatste voorwaarde en zij menen dat de verwerende partij onvoldoende gemotiveerd heeft waarom er geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zouden kunnen ontstaan.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling het integrerend karakter van de gevraagde tweede bedrijfswoning onderzoekt, dient zij na te gaan of deze woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.

In de bestreden beslissing oordeelt zij als volgt:

“ ...

Zoals uit de adviezen van de afdeling Duurzame Landontwikkeling van 10 juni 2011 en 15 januari 2013 blijkt betreft het een dubbelvolwaardig scharrelkippenbedrijf met 59 999 dieren. Beide aanvragers zijn fulltime actief op het bedrijf. De voorgestelde bedrijfswoning wordt ingeplant op 11m van het eierlokaal, vlak naast de recent aangelegde verharding. Aansluitend bij de woning wordt een overdekte landbouwlods gebouwd. De tweede woning behoort hierdoor duidelijk toe aan het gebouwencomplex van het bedrijf. Door haar ligging op korte afstand van de bestaande bedrijfsgebouwen en aansluiting tegen een overdekte loden kan er geen afgescheiden residentiële woongelegenheden ontstaan.”

... ”

Het advies van de afdeling Duurzame Landontwikkeling van 15 januari 2013 waar de verwerende partij onder meer naar verwijst, stelt het volgende:

“ ...

- De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot het uitbreiden van een dubbelvolwaardig in uitbating zijnd legkippenbedrijf met akkerbouwgedeelte. Het bedrijf is gesitueerd in agrarisch gebied tegenover een glastuinbedrijf.
- De voorgestelde werken omvatten de voorziening van een tweede bedrijfswoning en een landbouwloods. Voor de site is tevens een masterplan toegevoegd, waarbij er de intentie is om in de nabije toekomst een maalderij met opslag van granen en een toekomstige eiersorteerruimte en opslag op te trekken.
- De voorgestelde uitbreiding is voorzien in de verlenging van een vergund eierlokaal. Naast een woning wordt er een landbouwloods voorzien met een oppervlakte van 12m x 15m, aanpalend met de op te richten woning.
- De voorgestelde werken voorzien een gesloten bedrijfsgebouwenconfiguratie.
- Gelet op de aard en de ligging verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een gunstig advies.

...”

De loutere bedenking van de verzoekende partijen dat de motivering in de bestreden beslissing niet volstaat omdat de overdekte landbouwloods met minieme kosten op te richten is en dus ook weer af te breken, kan de Raad niet overtuigen. Dit bijgebouw is bovendien aangevraagd als landbouwgebouw zodat de insinuatie van de verzoekende partijen dat dit een multifunctionele bestemming zou krijgen die bijdraagt tot het gemakkelijker afsplitsen van de woning, niet denkbaar is.

Tot slot betwisten de verzoekende partijen dat het vergunde eierlokaal niet bij de beoordeling mocht betrokken worden omdat er op dat moment nog een procedure lopende was bij de Raad. De Raad merkt ter zake op dat de tussenkommende partij op dat moment in het bezit was van een geldige vergunning inzake dit eierlokaal en dat de verwerende partij dit dus wel degelijk kon betrekken in haar beoordeling inzake de fysische inpasbaarheid van de gevraagde tweede bedrijfswoning.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen zich in essentie beperken tot opportuiniteitskritiek en er niet in slagen om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen, en evenmin het gebrek aan motivering dan wel de onzorgvuldigheid hiervan.

Het middelonderdeel dient te worden verworpen.

3.3

Tot slot bekritisieren de verzoekende partijen de beoordeling van de verwerende partij op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij houden voor dat de verwerende partij enkel de dichtstbijzijnde woning op ongeveer 140 meter van de tweede bedrijfswoning heeft vermeld, maar dat de hinderlijke gevolgen uit de exploitatie van het kippenbedrijf niet werden betrokken bij de beoordeling.

De verwerende partij oordeelt als volgt:

“d) De bezwaarindieners werpen onder meer op dat de omgeving ernstige geurhinder, lawaaihinder en stofhinder ervaart. Deze hinderaspecten gaan gepaard met de bedrijfsvoering van het scharrelkippenbedrijf. De voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een bedrijfswoning en een overdekte loods voor de opslag van landbouwmateriaal. Een aanvraag voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt beoordeeld volgens de bovengenoemde criteria en op basis van de huidige toestand van het bedrijf. De bedrijfswoning op zich impliceert geen uitbreiding van de activiteiten en dus geen bijkomende hinder ten aanzien van de omgeving. Ook de impact van de loods is beperkt, aangezien deze enkel dient als opslagplaats. De loods zorgt niet voor een bijkomend aantal dieren of een toename van het aantal bewegingen van of naar het bedrijf. Beide gebouwen integreren zich binnen de bestaande gebouwenconfiguratie op het terrein en brengen de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De dichtstbijzijnde woning staat op circa 140m van de nieuwe constructies.

De aanvrager heeft de intentie om het bedrijf in de toekomst uit te breiden, dit blijkt onder meer uit het masterplan dat werd toegevoegd. Hoewel de bedrijfswoning op zich geen bijkomende hinder veroorzaakt bestendigt ze wel het bedrijf op deze locatie. Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied. Het dichtstbijzijnde woongebied met landelijk karakter bevindt zich op minimaal 200m van de site. Tractor- en/of vrachtwagenverkeer is inherent verbonden aan de bedrijfsvoering van een landbouwbedrijf, evenals lawaai- en/of geuraspecten. Hoewel in de omgeving een aantal zonevreemde woningen staan kan in deze landelijke omgeving een minimale hinder verwacht worden en dient deze getolereerd te worden. Met betrekking tot eventuele uitbreidingen van het bedrijf kan gesteld worden dat ze zullen getoetst worden aan de milieuwetgeving ter zake. Een eventuele uitbreiding dient in ieder geval te gebeuren met aandacht voor de hinderaspecten. Indien nodig zullen de nodige maatregelen worden opgelegd.”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden dient de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen in het licht van het aangevraagde. Enkel een tweede bedrijfswoning met landbouwgebouw wordt aangevraagd en de verzoekende partijen kunnen niet aannemelijk maken dat het aangevraagde een wijziging brengt in de exploitatiewijze.

De overweging dat de toelating voor een tweede bedrijfswoning een ruimtelijke bestendiging is van het bedrijf voor een volgende generatie, kan geen afbreuk doen aan de gegeven motivering. Het is immers de evidentie dat in een familiebedrijf de bestendiging van het bedrijf naar de toekomst toe wordt nagestreefd. Er is evenwel op dit ogenblik blijkbaar nog geen sprake van een generatiewissel zodat een mogelijke afsplitsing van de woningen niet aan de orde is. De verzoekende partijen betwisten ook niet dat er op het bedrijf twee exploitanten zijn.

De bestendiging van het bedrijf houdt evenwel niet in, wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, dat in de toekomst eventuele uitbreidingen zomaar zouden kunnen verleend worden. Terecht oordeelt de verwerende partij dan ook dat er bij eventuele uitbreidingen zal moeten getoetst worden aan de milieuwetgeving. Ook de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zal dan opnieuw onderzocht moeten worden.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de aanvraag ook gevolgen zou hebben op het vlak van toenemend verkeer of lawaaiaspecten. Deze hinderaspecten diende de verwerende partij dan ook niet bij haar beoordeling te betrekken.

Ook dit middelonderdeel dient te worden verworpen.

4.

Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Ellen VANDENEYNDE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS