

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0189 van 18 maart 2014  
in de zaak 1213/0180/A/3/0159

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen-*  
*partijen:* 1. de heer **Patrick DEKETEALERE**  
2. mevrouw **Ann DEKETELAERE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jo GOETHALS  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 november 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem van 26 juni 2012 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8480 Ichtegem, Leegstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 0291B en 0291C.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Jo GOETHALS die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

3.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting geplaatst naar de openbare zitting van 14 januari 2014.

De verzoekende, verwerende en tussenkomen de partijen zijn schriftelijk verschenen.

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.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Patrick DEKETELAERE en mevrouw Ann DEKETELAERE verzoeken met een aangetekende brief van 18 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 januari 2013 de tussenkomen de partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomen de partijen zijn de aanvragers van de vergunning en kunnen dan ook worden aangemerkt worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk

#### IV. FEITEN

Op 29 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*bouwen van een landbouwbedrijfswoning*”.

De bedrijfswoning wordt voorzien naast en in functie van de stalling, waarvoor de verwerende partij op 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de tussenkomende partijen. Tegen de beslissing van 23 december 2010 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals dit destijds gold, een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Met een arrest van 18 maart 2014 met nummer A/2014/0188 heeft de Raad de beslissing van 23 december 2010 vernietigd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, gelegen in agrarisch gebied. De percelen zijn 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 mei 2012 tot en met 2 juni 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent op 31 mei 2012 het volgende ongunstige advies:

“ ...

*Een recent gebouwde rundveestal bevindt zich langs een uitgeruste gemeenteweg, met in de omgeving wat verspreide residentiële en agrarische bebouwing, in het open agrarisch gebied op korte afstand ten zuiden van de deelgemeente-kern van Bekegem. De aanvrager Patrick (51j) baat samen met dochter Ann (30j) een professioneel volwaardig gemengd landbouwbedrijf uit op ongeveer een km afstand meer zuidoostelijk hiervandaan in de Doornhoekstraat nr 48/48a.*

*Er werd in het recente verleden door onze dienst een negatief advies gegeven omtrent het herbouwen van een solitaire rundveestal. Het bouwen van een rundveestal dient in principe altijd te gebeuren bij de bedrijfszetel, dit voor het nodige toezicht en controle bij de runderen/dieren. Daar er reeds twee landbouwbedrijfswoningen aanwezig zijn in de Doornhoekstraat kan een nieuwe bijkomende of derde landbouwbedrijfswoning in de Leegweg niet worden aanvaard.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem weigert op 26 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

*Zoals reeds gesteld door ADLO baat de aanvrager samen met zijn dochter een professioneel volwaardig gemengd landbouwbedrijf uit met zetel in de Doornhoekstraat. Op deze locatie staan (sinds 1985) reeds 2 landbouwbedrijfswoningen. Dit heeft tot*

gevolg dat de voorliggende aanvraag de bouw beoogt van een **derde landbouwbedrijfswoning**, weliswaar op een andere locatie (met name in de Leegstraat). De tweede landbouwbedrijfswoning wordt momenteel betrokken door de moeder van de aanvrager, dewelke niet meer actief is op de boerderij. Een vergunde (tweede) landbouwbedrijfswoning kan niet zonder meer worden afgesplitst van het bedrijf. Daarnaast wordt de noodzaak aan een derde bedrijfswoning onvoldoende aangetoond/gemotiveerd. De woningen in de Doornhoekstraat 48 en 48 a dienen bewoond te worden door de actieve bedrijfsleiders.

Uit alle eerdere adviezen van ADLO én RWO-ruimtelijke ordening blijkt dat het tevens nooit de bedoeling kan zijn om een **nieuwe bedrijfszetel** uit te bouwen in de leegstraat. Dit werd ook reeds in het (voorwaardelijk) gunstige preadvies van de gemeente dd. 17 augustus 2010, i.k.v. de aanvraag tot het bouwen van een landbouwbedrijfsgebouw, meegegeven. Als voorwaarde werd toen reeds meegegeven dat het niet de bedoeling kan zijn om een bedrijfswoning bij de stal op te richten. Ook de recentste beslissing van de provincie mag in deze zin gelezen worden door de loods op 10,00m van de weggrens te laten oprichten.

Uit de volumeberekening blijkt dat het bouwvolume minder dan 1.000m<sup>3</sup> bedraagt.

In het licht van alle eerdere adviezen bevat de begeleidende nota géén (tegen)argumenten/elementen om de voorliggende aanvraag te onderbouwen.

...

De aanvraag is NIET in overeenstemming (te brengen) met de wettelijke bepalingen.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich langsheen een gemeenteweg, m.n. de Leegstraat, ten zuiden van het centrum van de dorpskern Bekegem in een open agrarisch gebied. Het betrokken goed paalt aan enkele andere percelen, waarvan een deel eigendom is van de aanvrager en waarvan de bedrijfszetel zich situeert in de Doornhoekstraat. Met de voorliggende aanvraag wenst de aanvrager een bedrijfswoning op te richten bij/naast een recent vergunde stal.

De aanvraag is vergezeld van een schrijven van de Boerenbond (dd. 10/01/2009), waarbij gewezen wordt op de noodzaak van een bedrijfswoning bij een rundveestal. Gelet op datum van de brief en alle eerdere adviezen in het licht van de voorafgaande dossiers kan deze motivering niet worden bijgetreden. Vanaf de 'eerste' aanvraag tot het bouwen van een landbouwbedrijfswoning was de teneur van de adviezen duidelijk en had de aanvrager voldoende tijd en mogelijkheden om zich op een andere manier te organiseren, zodat de bedrijfszetel in de Doornhoekstraat verder zou kunnen uitgebouwd worden (ruimte aanwezig), de omgeving van de Leegstraat maximaal zou worden gevrijwaard van bijkomende bebouwing en de aanwezigheid bij drachtige koeien gegarandeerd is (Doornhoekstraat).

Verder kan ook de bedenking worden gemaakt in hoeverre de Boerenbond reeds op de hoogte was van het feit dat er reeds 2 landbouwbedrijfswoningen aanwezig zijn in de Doornhoekstraat. Eén van de bedrijfswoningen wordt bewoond door de moeder van de uitbater (Patrick) en dit is, vermits zij geen activiteit vervult en inkomen haalt, niet toegestaan.

Verder wordt de site in de Doornhoekstraat zowel op de plannen als in de begeleidende

*nota niet belicht. Dit vormt nochtans een cruciaal gegeven binnen de beoordeling.*

*De aanvrager heeft er zelf alle baat bij om alles te concentreren rond de site in de Doornhoekstraat en te streven naar een compacte uitbouw aldaar, zodat er geen bijkomende open ruimte en landbouwareaal dient verloren te gaan. Dit is ruimtelijk onaanvaardbaar.*

*In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft de gemeente inzake de agrarische structuur een aantal basisprincipes geformuleerd. Eén van de basisprincipes is dat het geheel opstarten van nieuwe landbouwzetels, behalve verplichte herlokalisaties, onteigeningen of schikkingen in der minne, niet zijn toegelaten. Dit om het evenwicht te behouden tussen enerzijds het behoud van de open ruimte en anderzijds het stimuleren van economisch leefbare landbouw.*

*De aanvraag is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en tast de goede plaatselijke aanleg aan.*

*...*

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

### **3C      *BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING***

*Het ontwerp van de woning is bijna net hetzelfde als het in der tijd ingediend plan van 2009. Pas nadat de dienst heeft vastgesteld dat de bestaande stalling hoofdzakelijk onvergund is, trok men het bouwberoep in. De aanvragers vroegen in 2010 een vergunning aan voor een nieuw landbouwbedrijfsgebouw. De PSA adviseerde ongunstig gezien de aanvraag de voorhoede was voor een bedrijfswoning, wat met deze aanvraag bevestigd wordt. De PSA merkte ook op dat de nieuwe loods te diep in het landschap zal snijden, waardoor de deputatie de bijkomende voorwaarde oplegde de loods te bouwen op minimum 10.00m van de wegrand. Het dossier is momenteel hangende bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen. Thans staat de stalling er.*

*Het is op basis van deze laatste vergunning dat de aanvragers erop wijzen dat de bedrijfswoning gevestigd moet worden naast de nieuwe stalling. In het dossier zit eveneens een brief van de Boerenbond (dd. 20.08.2012) waarin wordt gewezen op de noodzaak van een bedrijfswoning bij een rundveestal. Volgens de Boerenbond moet er tijdens de kalfperiode constant iemand aanwezig zijn op de bedrijfszetel van een vleesbedrijf met kalvingen en koeien. Tijdens de kalfperiode dient om de drie uur de dikbilkoeien gecontroleerd, waardoor een bedrijfswoning noodzakelijk is.*

*Net zoals het college van burgemeester en schepenen opmerkte bij het schrijven van de Boerenbond (dd. 10/01/2009), wijst deze instantie niet op het feit dat de aanvragers reeds over twee bedrijfswoningen beschikt.*

*In het beroepschrift wordt opgeworpen dat het niet de bedoeling is het bedrijf in de Leegstraat om te bouwen tot een leefbaar bedrijf, aangezien het al een professioneel volwaardig landbouwbedrijf is, waardoor een woning van de landbouwexploitant te*

rechtvaardigen is.

*Deze stelling dient echter genuanceerd te worden. Duurzame Landbouwonwikkeling gaf ongunstig advies, gezien beide aanvragers een professioneel volwaardig gemengd landbouwbedrijf uitbaten in de Doornhoekstraat 48 en 48a, waardoor een derde landbouwbedrijfswoning in de Leegstraat niet aanvaard kan worden.*

*In de Doornhoekstraat 48 woont Patrick Deketelaere en in de Doornhoekstraat 48a woont zijn moeder (Maria Geldhof). Bijgevolg woont de moeder zonevreed in de bedrijfswoning. Zijn dochter Ann Deketelaere is woonachtig in de Doornhoekstraat 50. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat in de toekomst An en haar gezin zullen wonen in de Doornhoekstraat 48 en Patrick in de Leegstraat, waardoor beide bedrijfsleiders elk op hun eigen bedrijfssite een eigen landbouwbedrijfswoning hebben.*

*Elke bedrijfsleider heeft inderdaad recht op een bedrijfswoning, doch concreet voor deze aanvraag betekent dit 3 bedrijfswoningen voor 2 bedrijfsleiders. De nieuwe bedrijfswoning is op enige afstand gelegen van de Doornstraat, dit betekent echter niet dat daardoor een derde bedrijfswoning verantwoord is. Bovendien wordt in het dossier de noodzaak van een bijkomende, zijnde een derde bedrijfswoning onvoldoende gemotiveerd.*

*Ook ruimtelijk is het niet aangewezen om bijkomende bebouwing te voorzien langs de Leegstraat. De Leegstraat kenmerkt zich door een vrij open ruimtegebied met weinig bebouwing. Het is te betreuren dat de open ruimte verder wordt aangesneden. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt dienen de aanvragers zich te concentreren rond de site in de Doornhoekstraat en te streven naar een compacte uitbouw aldaar. Het is ruimtelijk onaanvaardbaar dat de open ruimte en landbouwareaal verloren gaat.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een landbouwbedrijfswoning op een perceel gelegen langs de Leegstraat.*

*Het dossier kent een hele historiek. Het ontwerp van de woning is bijna net hetzelfde als het in der tijd ingediend plan van 2009. Pas nadat de dienst heeft vastgesteld dat de bestaande stalling hoofdzakelijk onvergund is, trok men het bouwberoep in. De aanvragers vroegen in 2010 een vergunning aan voor een nieuw landbouwbedrijfsgebouw. De PSA adviseerde ongunstig gezien de aanvraag de voorhoede was voor een bedrijfswoning, wat met deze aanvraag bevestigd wordt. De PSA merkte ook op dat de nieuwe loods te diep in het landschap zal snijden, waardoor de deputatie de bijkomende voorwaarde oplegde de loods te bouwen op minimum 10.00m van de wegrand. Het dossier is momenteel hangende bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen. Ondertussen is de stalling gebouwd.*

*Het is op basis van deze laatste vergunning dat de aanvragers erop wijzen dat de bedrijfswoning gevestigd moet worden naast de nieuwe stalling, wat ook bevestigd wordt door het schrijven van de Boerenbond (dd. 20.08.2012).*

*Elke bedrijfsleider heeft inderdaad recht op een bedrijfswoning, doch concreet voor deze aanvraag betekent dit 3 bedrijfswoningen voor 2 bedrijfsleiders. De nieuwe bedrijfswoning is op enige afstand gelegen van de Doornstraat, dit betekent echter niet dat daardoor een derde bedrijfswoning verantwoord is. Bovendien wordt in het dossier de noodzaak van een bijkomende, zijnde een derde bedrijfswoning onvoldoende gemotiveerd.*

*Ook ruimtelijk is het niet aangewezen om bijkomende bebouwing te voorzien langs de Leegstraat. De Leegstraat kenmerkt zich door een vrij open ruimtegebied met weinig bebouwing. Het is te betreuren dat de open ruimte verder wordt aangesneden. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt dienen de aanvragers zich te concentreren rond de site in de Doornhoekstraat en te streven naar een compacte uitbouw aldaar.*

*Er dient opgemerkt dat uit de plannen niet kan afgeleid worden dat het ontwerp in overeenstemming is met de provinciale verordening betreffende baangrachten. Op het plan ontbreekt de diameter van de buis, volgens artikel 5 c) dient minimum een diameter van 400mm voorzien.*

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

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 4 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :*

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

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen langs de Leegstraat, ten zuiden van het centrum van Bekegem. Deze gemeenteweg typeert zich door verspreide bebouwing. Op het aanpalend kadastraal perceel staat een rundveestal (13 x 49,5m) die eind 2010 vergund is door de deputatie, waarvoor momenteel een zaak lopende is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Het bedrijf is een samen uitbating tussen vader en dochter. De bedrijfszetel is gevestigd in de Doornhoekstraat (in vogelvlucht zo'n 700m van deze locatie). Er is ca. 66ha gronden in eigendom en pacht.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een landbouwbedrijfswoning. De woning bevindt zich op 15m van het stal en op 10m van de rijweg. Het gebouw is maximaal 11,15m diep en 18m breed. Op de gelijkvloerse verdieping is de leefruimte, wasruimte, garage, slaapkamer en een bureelruimte. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers, 2 badkamers, archiefruimte en een strijkkamer. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,3m en 2,89m, de nokhoogte is 7,6m.*

*De woning wordt opgetrokken in geelrood genuanceerde gevelbaksteen. Als dakbedekking worden zwarte pannen voorzien. Het buitenschrijnwerk bestaat uit antracietkleurige pvc. Het gebouw heeft aansluiting op 2 regenwaterputten van elk 10.000 liter.*

*Het is de bedoeling dat Patrick Deketelaere zich zal vestigen bij het vleesveebedrijf in de*

Leegstraat en dat de dochter (An) samen met haar gezin zal wonen op het melkveebedrijf in de Doornhoekstraat 48. De Doornhoekstraat 48a wordt bewoond door Patrick Deketelaere zijn moeder (Maria Geldhof).

Tijdens het openbaar onderzoek werd géén bezwaarschrift ingediend.

**Relevante historiek:**

- bouwen van open bergplaats (10,00 x 15,00m) - vergunning door college van burgemeester en schepenen d.d. 17/09/1965;
- **milieuvergunning** werd afgeleverd voor 52 runderen tot 20.06.2031 op naam van Patrick en An Deketelaere;
- 28/04/2009: bouwen van een bedrijfswoning – weigering door college van burgemeester en schepenen d.d. 28/04/2009. Tegen deze beslissing heeft aanvrager beroep ingesteld bij de deputatie. Evenwel heeft aanvrager het beroep op 13 november 2009 ingetrokken (dossier B/2009/125).
- op 23/12/2010 verleende de **deputatie** de vergunning voor het bouwen van een landbouwbedrijfsgebouw, mits gewijzigde inplanting op 10m van de wegrand. Het dossier is hangende bij de **RvVB**.

Ingevolge het ongunstig advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt de aanvraag geweigerd, waartegen de aanvragers in beroep komen.

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

De aanvraag is volgens het **gewestplan** Diksmuide - Torhout (KB 05/02/1979) gelegen in **agrarisch gebied**.

De aanvraag is niet gelegen in een BPA of in een verkaveling.

Gezien in het ontwerp 5m van de baangracht wordt overweld, dient de aanvraag te voldoen aan de op 24.04.08 goedgekeurde **provinciale verordening betreffende baangrachten**. Op het plan ontbreekt de diameter van de buis, volgens artikel 5 c) dient minimum een diameter van 400mm voorzien.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Het dakoppervlak bedraagt 210m<sup>2</sup>. Er is aansluiting op twee nieuwe regenwaterputten van 10.000 liter.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de bouwplaats gelegen binnen een “**niet overstromingsgevoelig gebied**”.

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



*Het ontwerp van de woning is bijna net hetzelfde als het in der tijd ingediend plan van 2009. Nadat werd vastgesteld dat de bestaande stalling hoofdzakelijk onvergund is, trok men het bouwberoep in. De aanvragers vroegen in 2010 een vergunning aan voor een nieuw landbouwbedrijfsgebouw. De PSA adviseerde ongunstig gezien de aanvraag de voorhoede was voor een bedrijfswoning, wat met deze aanvraag bevestigd wordt. De PSA merkte ook op dat de nieuwe loods te diep in het landschap zal snijden, waardoor de deputatie de bijkomende voorwaarde oplegde de loods te bouwen op minimum 10.00m van de wegrand. Het dossier is momenteel hangende bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen. Thans staat de stalling er.*

*Het is op basis van deze laatste vergunning dat de aanvragers erop wijzen dat de bedrijfswoning gevestigd moet worden naast de nieuwe stalling. In het dossier zit eveneens een brief van de Boerenbond (dd. 20.08.2012) waarin wordt gewezen op de noodzaak van een bedrijfswoning bij een rundveestal. Volgens de Boerenbond moet er tijdens de kalfperiode constant iemand aanwezig zijn op de bedrijfszetel van een vleesbedrijf met kalvingen en koeien. Tijdens de kalfperiode dient om de drie uur de dikbilkoeien gecontroleerd, waardoor een bedrijfswoning noodzakelijk is.*

*In het beroepschrift wordt opgeworpen dat het niet de bedoeling is het bedrijf in de Leegstraat om te bouwen tot een leefbaar bedrijf, aangezien het al een professioneel volwaardig landbouwbedrijf is, waardoor een woning van de landbouwexploitant te rechtvaardigen is. Deze stelling kan gevolgd worden. In het beroepsschrift wordt immers opgeworpen dat in de toekomst An en haar gezin zullen wonen in de Doornhoekstraat 48 en Patrick in de Leegstraat, waardoor beide bedrijfsleiders elk op hun eigen bedrijfssite een eigen landbouwbedrijfswoning hebben. Dit is in de gegeven omstandigheden verantwoord, omdat er tijdens de kalfperiode constant iemand aanwezig zijn op de bedrijfszetel van een vleesbedrijf met kalvingen en koeien.*

*Ruimtelijk is de aanvraag aanvaardbaar: de woning wordt voorzien naast de vergunde stalling, die veel dieper in het landschap snijdt. Door een inplanting langs de Leegstraat wordt gekozen voor een compact geheel. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en in de gegeven omstandigheden als bedrijfstechnisch noodzakelijk kan beschouwd worden; dat de aanvraag eveneens in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, kan de vergunning worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **V. VERZOEK TOT SAMENVOEGING**

1.

De verzoekende partij vraagt om de voorliggende vordering samen te voegen met de zaak, gekend bij de Raad onder het rolnummer 1011/0626/A/3/0563, waarin de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een vordering tot vernietiging heeft ingesteld tegen de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten voor de betrokken percelen van een landbouwbedrijfsgebouw.

De huidige aanvraag betreft het oprichten van een bedrijfswoning bij dit op 23 december 2010 vergunde bedrijfsgebouw.

2.

Artikel 10 van het Procedurebesluit, in werking getreden op 1 september 2012, bepaalt dat beroepen kunnen worden samengevoegd als ze onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen. Het staat de kamer waar de beroepen aanhangig zijn, vrij om daarover te beslissen.

Het gegeven dat vordering in het dossier met rolnummer 1011/0626/A/3/0563, anders dan in het voorliggende dossier, werd ingesteld voor de inwerkingtreding van het Procedurebesluit, lijkt zich te verzetten tegen de toepassing van artikel 10 Procedurebesluit. In zoverre beide vorderingen op dezelfde zitting werden behandeld en het door de verzoekende partij nagestreefde doel in die zin werd bereikt, doet een uitspraak over beide vorderingen middels twee afzonderlijke arresten hieraan geen afbreuk.

Het verzoek tot toepassing van artikel 10 Procedurebesluit wordt gegeven de concrete omstandigheden afgewezen.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

De bestreden beslissing werd op 8 oktober 2012 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend. De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 november 2012, is bijgevolg tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partijen werpen aangaande het belang van de verzoekende partij de volgende exceptie op:

*“ ...*

*1. Het annulatieberoep word ingediend door “de leidend ambtenaar van het agentschap Ruimte en Erfgoed, met zetel te 8200 Brugge, Koning Albert I laan 1.2 bus 91”.*

*In Artikel 4.8.11, §1 VCRO wordt voorgescreven welke belanghebbenden beroep kunnen aanteken bij de Raad voor Vergunningbetwistingen. Voor de duidelijkheid van het betoog is het passend deze bepaling te parafraseren:...*

*Het beroep wordt ingesteld door de leidend ambtenaar van het agentschap ruimte en erfgoed met zetel te Brugge. Het komt de partijen voor dat het beroep niet wordt ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement zoals bedoeld in artikel 4.8.11, §1 VCRO noch door de instantie zoals bedoeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO.*

*Bijgevolg kon het beroep slechts op een ontvankelijke wijze worden ingediend door de leidend ambtenaar van het departement.*

2.

*In casu wordt het beroep evenwel ingesteld door “de leidend ambtenaar van het agentschap ruimte en erfgoed met zetel te Brugge” Tussenkomen de partijen menen dat daardoor op een niet ontvankelijke wijze beroep is ingesteld.*

*Zij verwijzen ter zake naar de parlementaire voorbereidingen bij de decreetswijziging van 6 juli 2012 waarbij expliciet is bepaald dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet langer de bevoegdheid had om beroep aan te tekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, doch dat het uitsluitend komen door de leidend ambtenaar van het departement.*

*De parlementaire voorbereidingen stipuleren als volgt (Parl. St., VI. Raad 2010-2011, stuk 1250/1, 5-6):...*

*3. Concreet betekent het dat onmogelijk een ambtenaar die resideert aan de Koning Albert I laan 1.2 bus 91 te 8200 Brugge over de bevoegdheid beschikt om beroep aan te tekenen. Immers enkel de leidend ambtenaar van het departement RWO, met name secretaris generaal Peter Cabus heeft deze bevoegdheid, tenzij hij verhinderd is door ziekte of vakantie, hetgeen uiteraard door de verzoekende partij dient te worden bewezen. En secretaris generaal Peter Cabus resideert, voor de goede orden, niet te Brugge.*

*Veeleer lijkt het erop dat in deze de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen de facto de beslissing tot het aantekenen van het beroep heeft genomen. Deze ambtenaar, die dan de leidend ambtenaar is van de provinciale afdeling, heeft evenwel sedert de laatste decreetswijziging geen bevoegdheid meer ter zake.*

*Ten andere, zelfs al zou het zo zijn dat de leidend ambtenaar te Brussel de beslissing heeft genomen om Mr. Yves Francois aan te stellen om een beroep aan te tekenen, dan nog dient te worden vastgesteld dat het beroep niet namens deze leidend ambtenaar is ingediend, doch wel namens een ander, niet bevoegd orgaan, dan nog behorende te het “Agentschap Ruimte en Erfgoed” dat reeds lang is opgeheven.*

*Met andere woorden zelfs al zou een beslissing voorliggen van het bevoegde orgaan, er is niet gehandeld conform deze beslissing zodat het beroep niet ontvankelijk is.*  
...

2.

De verzoekende partij repliceert op deze exceptie het volgende:

“ ...

2 De Leidend Ambtenaar put zijn belang bij dit beroep uit art. 4.8.11 § 1,5° VCRO. Op 31.10.2012 werd door de Leidend Ambtenaar beslist beroep aan te tekenen (stuk 9).

*Tussenkomen de partij werpt op dat de identiteit van de verzoekende partij niet correct omschreven zou zijn en het dus zou ingesteld zijn door een niet procesbekwame partij, quod non.*

*In het verzoekschrift wordt uitdrukkelijk aangeduid dat de Leidend Ambtenaar het beroep instelt. Bij het beroep is de beslissing van de bevoegde Leidend Ambtenaar gevoegd, waarover geen discussie bestaat dat het door de juiste persoon is genomen, zodat er*

*geen enkele discussie kan bestaan over de identiteit van het orgaan dat het beroep instelt. De Leidend Ambtenaar voert het geding zoals aangeduid in het verzoekschrift.*

*Verzoekende partijen citeren uit de VCRO en geven de naam van de bevoegde Leidend Ambtenaar, secretaris-generaal Peter Cabus. Het staat onomstotelijk vast dat alle betrokkenen duidelijk weten wie hun tegenstrever is.*

*Dat het adres van RWO Brugge vermeld wordt, is daarbij van geen enkel belang. Voor geen enkele partij maakt het uit waar het kantoor van de Leidend Ambtenaar gevestigd is. Tussenkomen partijen lijden alleszins geen enkel nadeel. Zonder belangenschade – wat zij zelfs niet voorhouden – kan men niet de onontvankelijkheid van het verzoekschrift opwerpen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad oordeelt dat de verwijzing naar het Agentschap Ruimte en Erfgoed in de hoofding van het verzoekschrift een louter materiële vergissing betreft en dat uit het verzoekschrift en de stukken voldoende blijkt dat wel degelijk de leidend ambtenaar van het Departement RWO als verzoekende partij optreedt.

Als stuk 9 wordt immers de beslissing van 31 oktober 2012 bijgebracht, waarbij de leidend ambtenaar van het Departement RWO, met name secretaris-generaal Peter CABUS, beslist om een beroep in te stellen tegen de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012 en hiervoor advocaat Yves FRANCOIS aanstelt.

De tussenkomen partijen lijken door deze materiële vergissing ook geenszins te zijn geschaad in hun rechten van verdediging, gelet op het uitvoerige verzoekschrift tot tussenkomst dat zij hebben ingediend.

De verzoekende partij heeft bovendien woonplaats gekozen bij haar raadsman, waardoor het vermelden van het eventuele foutieve adres ook geenszins de procesgang heeft bemoeilijkt.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

2.

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals dit gold ten tijde van de bestreden beslissing, over het rechtens vereiste belang en hoedanigheid om een beroep bij de Raad in te stellen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

*“ ...*

**betreffende het tweede middel: schending van art. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheid- en redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht:**

1 Verzoekende partij put een tweede middel uit de schending van art. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheid- en het redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht (Wet van 29.07.1991).

De Deputatie dient uiteraard haar beslissing formeel te motiveren. In het bestreden besluit is geen enkele motivering terug te vinden betreffende de goede ruimtelijke ordening. Minstens is de 'beoordeling' kennelijk onredelijk.

2 Het is evident dat de Deputatie aan de hand van concrete elementen dient te motiveren waarom zij de woning in het open agrarisch landschap verantwoord acht, mede in het licht van het gemotiveerde verzet van de diverse adviesinstanties.

De Deputatie beperkt haar 'motivering' tot een loutere opsomming van een aantal gegevens, zonder deze effectief te toetsen aan de wettelijke bepalingen.

Het volstaat uiteraard niet om een omschrijving van de aanvraag te geven (grootte en uitzicht van het bouwwerk), te zeggen dat de aanvraag in een open agrarisch landschap ingeplant zal worden, om dan te concluderen dat 'het voorgestelde ontwerp ruimtelijk... aanvaardbaar' is. Een concrete toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening omvat veel meer dan dat. De Deputatie dient de relatie tussen het bouwwerk en de onmiddellijke omgeving te toetsen, wat hier ontegensprekelijk niet gebeurd is. Het feit dat de woning bij de betwiste nieuw rundveestal opgetrokken wordt, impliceert geenszins dat deze dan ook zomaar voor vergunning in aanmerking komt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Nergens valt in het bestreden besluit te lezen waarom de ruimtelijke impact op de omgeving aanvaardbaar is, behalve dat de woning naast de rundveestal opgetrokken wordt. Het is een feit dat die woning sowieso het open landschap verder zal aantasten. De Deputatie diende aangegeven te hebben waarom die verdere aantasting aanvaardbaar is, wat niet gebeurd is.

Een goed ruimtegebruik streeft er immers naar om het open karakter van de agrarische gebieden maximaal te vrijwaren en de voor de landbouw noodzakelijke bedrijfsgebouwen te concentreren op eenzelfde locatie. Zoals in het eerste middel uiteengezet, liggen geen stukken of motivering voor waaruit zou moeten blijken dat deze derde bedrijfswoning aldaar noodzakelijk is.

3 De diverse adviesinstanties hebben stuk voor stuk op gemotiveerde wijze aangegeven dat een uitbreiding op die locatie niet aangewezen is, minstens dat het dossier geen elementen bevat waarom de uitbreiding niet op de bedrijfszetel aan de Doornhoekstraat zou kunnen. Dit geldt evenzeer voor deze aanvraag.

Het is vaststaande rechtspraak dat de formele motiveringsplicht strenger dient benaderd te worden wanneer een vergunningverlenende overheid afwijkt van een gemotiveerd advies van gespecialiseerde instanties (OPDEBEEK, I., De formele motivering van bestuurshandelingen, die Keure 1999, nr. 196, p. 156):...

*De Deputatie heeft derhalve geen rekening gehouden met de ruimtelijke behoeften voor het gebied, enkel met het eigen privaat belang van de aanvragers (art. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO).*

*Het tweede middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verwerende partij wordt verweten niet afdoende te hebben gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening en dit in het bijzonder voor wat de ruimtelijke impact ten aanzien van het open agrarisch gebied betreft.*

*Net als bij het voorgaande middel dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij gelijktijdig een vermeende schending van de formele en de materiële motiveringsplicht opwerpt. Andermaal kan worden verwezen naar de vaste rechtspraak van de Raad op grond waarvan moet worden vastgesteld dat dit middel moet worden beschouwd als een schending van de materiële motiveringsplicht vermits de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing in vraag wordt gesteld. (zie oa. RvVB 14 februari 2012, nr. A/2012/0050; RvVB 25 januari 2012, nr. A/2012/0029; RvVB 29 november 2011, nr. A/2011/0177 en RvVB 30 november 2011, nr. A/2011/0182).*

*Verwerende partij kan zich niet van de indruk ontdoen dat verzoekende partij de ruimtelijke impact van huidige aanvraag voornamelijk ent op deze van de reeds vergunde stalling en van de gelegenheid gebruik maakt omdat dit nogmaals in vraag te stellen. Gedurende de administratieve beroepsprocedure en zelfs tot op heden heeft de Raad zich nog niet uitgesproken over het jurisdictioneel beroep inzake de stalling. Dit impliceert dat verwerende partij bij het nemen van haar beslissing rekening mocht en moest houden met de eerder door haar afgeleverde vergunning voor de stal. Hier anders over oordelen zou immers impliceren dat verwerende partij geen rekening zou houden met alle op dat ogenblik bestaande relevante feitelijke én juridische vaststaande gegevens. Pas dan zou verwerende partij enige onzorgvuldigheid kunnen worden verweten. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing terecht verwijst naar het feit dat de vergunde stalling een diepere insnijding van het agrarisch gebied tot gevolg heeft in verhouding met voorliggende aanvraag tot bouw van een exploitatiewoning gesitueerd aan de voorzijde van het linkeraanpalend perceel. De woning wordt immers op dezelfde lijn ingeplant als de naastliggende stal. Dat voor de bouw van de woning een nieuw kadastraal perceel wordt gebruikt kan geen argument vormen in het betoog van verzoekende partij. Gelet op de smalle maar lange configuratie van de diverse percelen en de voorziene groeninkleding rondom de stal blijft er onvoldoende ruimte beschikbaar om de woning op hetzelfde kadastraal perceel te voorzien. Daarenboven is het onwaarschijnlijk dat verzoekende partij wel zou kunnen instemmen met een inplanting van de woning achteraan de stal, dit zou immers wél een diepere insnijding in van het agrarisch gebied tot gevolg hebben. Er dient ook te worden opgemerkt dat verzoekende partij niet betwist dat de inplanting van de woning geen risico op afsplitsing veroorzaakt en getuigt van een compact geheel, evenmin zijn er bezwaren omtrent het materiaalgebruik, de schaal en andere aandachtspunten opgesomd door artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.*

*Verzoekende partij maakt ook gewag van een verzwaarde motivatieplicht omdat verschillende adviesinstanties negatief zouden staan tegen de voorziene locatie. In het kader van deze aanvraag werden bracht enkel de Afdeling Land een ongunstig advies uit, zoals reeds eerder gesteld acht de Boerenbond daarentegen de locatie wél aangewezen. In dit verband kan dan ook worden verwezen naar hetgeen hieromtrent in het eerste middel werd uiteen gezet en in het licht waarvan de bestreden beslissing ook op dit punt afdoende is gemotiveerd.*

*Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing in haar geheel afdoende en draagkrachtig is gemotiveerd.*

*...*

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Het standpunt van verzoekende partij kan niet aanvaard worden. De deputatie heeft immers, anders dan wordt betoogd, wel degelijk in concreto het project getoetst aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Vooraleer dieper in te gaan op de motivering in het bestreden besluit zelf zal nog eens teruggekomen worden op de adviezen zowel met betrekking tot de stal als met de woning in tweede instantie. (de verzoekende partij parafraseert immers in grote mate haar middel in de zaak tegen de loods).*

*Adviezen*

#### **1. Advies “Land”**

*Anders dan werd voorgehouden is het totaal niet de bedoeling dat er ter plekke een tweede volwaardig bedrijf wordt uitgebouwd. Zoals reeds in de administratieve beroepsakte uiteengezet is er reeds een volwaardig bedrijf.*

*Al evenzeer ten onrechte beweerde men dat er op de bedrijfszetel twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. De tweede woonst op het nummer 48a heeft niets te zien met het bedrijf en de exploitatie. De bewijzen worden voorgelegd (stuk 7).*

*Bovendien moet toch nog eens onderstreept worden dat er een verschil is tussen de beide bedrijfszetels, en dat er geen verwarring mag worden geschapen tussen enerzijds de Leegstraat, waar ook reeds sedert 1990 een bedrijfszetel aanwezig is, en de Doornhoekstraat waar een ander bedrijf behorende tot dezelfde familie gevestigd is. Het is dan ook volledig onterecht dat de afdeling duurzame Landbouwontwikkeling beweert dat het in dit dossier onaanvaardbaar zou zijn om eerst een rundveestal in te planten op een niet daartoe voorziene plaats, om daarna bij de rundveestal de noodzakelijke bedrijfswoning op te richten.*

*Nogmaals, sinds 1990 is er op kwestieuze plaats een Landbouwactiviteit aanwezig. Meer in het bijzonder was er toen reeds een koestal aanwezig en was er een vergunning voor 52 runderen aldaar. Het is bij deze activiteit die ondertussen is opgedreven naar 66 runderen dat er noodzakelijkerwijze een bedrijfswoning moet worden gebouwd. Dit om redenen dat er enerzijds gewijzigde inzichten zijn wat betreft het stallen van dieren en anderzijds ook een doorgedreven specialisatie is gebeurd naar de kweek van dikbilvee,*

*wat dan weer vereist dat in het kalfseizoen 's nachts om de 3uur controle wordt uitgevoerd.*

*Anders dan wordt beweerd is het niet mogelijk van op een boerderij ongeveer een kilometer verder telkens opnieuw om de 3 uur de wagen te moeten nemen om een controle uit te voeren op de kalving.*

## **2.2. Advies GSA**

*Het advies in eerste aanleg met betrekking tot de loods washelemaal niet zo eenduidig negatief. Het was negatief omdat niet zou zijn aangetoond dat een uitbreiding op de exploitatiezetel aan de Doornhoekstraat niet mogelijk is enerzijds en anderzijds omdat het gebouw te ver van de straat zo staan.*

*Er is hoger uitgebreid uiteen gezet dat er ter plekke sinds jaar en dag exploitatie is zodat er hoegenaamd geen nieuwe inrichting wordt gebouwd. Het gaat er dus niet om dat er een nieuwe inrichting zou komen die beter bij het bedrijf aan de Doornhoekstraat zou worden gebouwd. Het betreft gewoon een update van een bestaande situatie.*

*De deputatie is tegemoetgekomen aan de tweede grief. Het gebouw is dicht bij de straat vergund zodat er geen bijkomende insnijding in het landschap komt.*

*Tegen beter weten in is ook in de procedure voor het bekomen van de vergunning van de bedrijfswoning blijvend verzet gekomen omwille van het feit dat beweerdelijk niet zou zijn aangetoond waarom de uitbreiding op de bedrijfszetel aan de Doornhoekstraat niet zou kunnen.*

*De verzoekende partijen in tussenkomst kunnen niet genoeg herhalen dat de twee bedrijfszetels niet met elkaar kunnen verward worden en dat de zetel aan de Leegstraat reeds sinds 1990 actief is zodanig dat er geen sprake is van een nieuwe zetel.*

## **2.3. Advies PSA**

*De PSA meent dat er met de nieuwe aanvraag een "nieuwe dynamiek" tot stand zou komen en de open ruimte aangesneden zou worden. Hij meent in zijn standpunt bevestigd te zijn door de aanvraag voor de vergunning van een woning.*

*In het advies met betrekking tot de woning verwijst de PSA naar de open ruimte die zou zijn aangesneden.*

*Dit ten onrechte gelet op het feit dat er ter plekke sinds jaar en dag een koestal aanwezig is, en dat bij de bouw van de woning rekening zal worden gehouden met de verschijningsvorm van de stal zodat een bijkomende visuele impact beperkt blijft.*

*De deputatie heeft ook dit advies beantwoord er op wijzende dat er een bestaande situatie is. Ook wat de insnijding betreft is tegemoetgekomen aan het advies door te eisen dat de loods niet verder komt dan de bestaande loods en te eisen dat het nieuwe gebouw op 10 m van de straat wordt gebouwd.*

## **3. Motivering van het bestreden besluit**



**3.1.** *Bij de motivering van het besluit is niet vereist dat op alle onderdelen van de adviezen expliciet wordt geantwoord. Het volstaat dat uit het besluit zelf blijkt waarom de adviezen niet worden bijgetreden.*

**3.2.** *In graad van beroep diende de deputatie maar één advies te ontmoeten, met name dat van de PSA dat, zoals hierboven uiteengezet, correct werd ontmoet.*

**3.2.** *In de vergunning is de aanvraag wel degelijk getoetst aan de “goede plaatselijke ruimtelijke ordening”.*

*De GSA verliest uit het oog dat de bestaande toestand ter plekke reeds bebouwd is en dat men niet vertrekt van een “tabula rasa”.*

*De deputatie heeft duidelijk een afweging gedaan. Enerzijds werd wat betreft de stal expliciet geëist dat het gebouw 10 m van de straat wordt gebouwd. Daaruit blijkt dat de deputatie niet alleen de plaatselijke ruimtelijke toestand in aanmerking heeft genomen, door rekening te houden met het feit dat de bestaande loods reeds een insnijding vormt, maar bovendien daar ook het correct gevolg aan koppelt, met name door te eisen dat het gebouw op 10 m van de straat moet worden opgetrokken zodat het niet verder insnijdt.*

*Daarmee blijkt uit het bestreden besluit dat aan de opmerking van de PSA, met name dat het gebouw niet dieper mag insnijden tegemoet is gekomen. Bovendien wordt het argument van de “nieuwe dynamiek” weerlegd door te verwijzen naar de bestaande toestand.*

*Wat de woning betreft, is gewezen op de noodzaak van een woning bij het bedrijf, en het feit dat de woning voorzien wordt naast de loods en niet dieper insnijdt in het landschap. De deputatie overweegt terecht dat door de inplanting van de woning langs de Leegstraat gekozen wordt voor een compact geheel zodat er overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4. Tot besluit**

*In haar advies maakte de GSA in haar advies bij de vergunning van de loods twee opmerkingen. Beide opmerkingen werden in graad van beroep weerlegd.*

*Immers is er aangetoond dat de vraag of de loods niet beter aan de Doornhoekstraat wordt gebouwd geen issue is gelet op de bestaande toestand ter plekke.*

*De GSA gaf overigens zelf impliciet aan dat dit geen argument is, nu in het advies expliciet is gesteld “indien men de bestaande stal toch wenst te herbouwen of uit te breiden”.*

*Meteen is dan ook aan de tweede opmerking van de GSA voldaan. De loods zal immers dichterbij de straat gebouwd worden.*

*Daarmee zijn ook de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen waarmee de vergunning voor de hier aangevraagde woning werd afgewezen, weerlegd.*

*Meteen is het argument als zou de deputatie geen ruimtelijke afweging gemaakt hebben, weerlegt. Immers de deputatie heeft dezelfde ruimtelijke afweging gemaakt als de GSA en de PSA, met name dat het gebouw meer naar de straat toe moest worden gebouwd.*

*Volledig in de lijn van de beoordeling van de stal is ook de woning vergund. Daarbij werd de goede ruimtelijke ordening op een correcte wijze afgewogen.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Verwerende en vooral tussenkomende partij putten zich uit in het toevoegen van motieven en het uitleggen van het bestreden besluit.*

*Het is echter een feit dat in het bestreden besluit enkel volgende passage terug te vinden omtrent de goede ruimtelijke ordening:...*

*Tevergeefs gaat verzoekende partij op zoek in die zinsnede naar de beoordelingselementen zoals opgesomd in art. 4.3.1 VCRO.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze het agrarisch gebied, te oordelen of een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de verenigbaarheid van de bedrijfswoning met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

*Het is op basis van deze laatste vergunning dat de aanvragers erop wijzen dat de bedrijfswoning gevestigd moet worden naast de nieuwe stalling. In het dossier zit eveneens een brief van de Boerenbond (dd. 20.08.2012) waarin wordt gewezen op de noodzaak van een bedrijfswoning bij een rundveestal. Volgens de Boerenbond moet er tijdens de kalfperiode constant iemand aanwezig zijn op de bedrijfszetel van een vleesbedrijf met kalvingen en koeien. Tijdens de kalfperiode dient om de drie uur de dikbilkoeien gecontroleerd, waardoor een bedrijfswoning noodzakelijk is.*

*In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het niet de bedoeling is het bedrijf in de Leegstraat om te bouwen tot een leefbaar bedrijf, aangezien het al een professioneel volwaardig landbouwbedrijf is, waardoor een woning van de landbouwexploitant te rechtvaardigen is. Deze stelling kan gevolgd worden. In het beroepsschrift wordt immers opgeworpen dat in de toekomst An en haar gezin zullen wonen in de Doornhoekstraat 48 en Patrick in de Leegstraat, waardoor beide bedrijfsleiders elk op hun eigen bedrijfssite een eigen landbouwbedrijfswoning hebben. Dit is in de gegeven omstandigheden verantwoord, omdat er tijdens de kalfperiode constant iemand aanwezig zijn op de bedrijfszetel van een vleesbedrijf met kalvingen en koeien.*

*Ruimtelijk is de aanvraag aanvaardbaar: de woning wordt voorzien naast de vergunde stalling, die veel dieper in het landschap snijdt. Door een inplanting langs de Leegstraat wordt gekozen voor een compact geheel. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

...”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, echter niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad heeft met het arrest van 18 maart 2014 met nummer A/2014/0188 de stedenbouwkundige vergunning voor de betrokken stalling vernietigd. De motieven dat de bedrijfswoning noodzakelijk is bij de stallingen en ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de diepere inplanting van deze stalling, verliezen daarmee hun grondslag en draagkracht voor de beoordeling.

De overweging dat de bedrijfswoning wordt ingeplant naast de stalling en er wordt gekozen voor een compact geheel, volstaat evenmin om de verenigbaarheid van de bedrijfswoning met de in de omgeving bestaande toestand in alle redelijkheid te verantwoorden. Deze louter algemene overweging toont geenszins aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de bedrijfswoning met de in de omgeving bestaande toestand in concreto heeft onderzocht.

De verwerende partij had de verenigbaarheid van de bedrijfswoning, en in het bijzonder de noodzaak en de inplanting ervan, met de in de omgeving bestaande toestand juist des te concreter moeten motiveren, nu zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er in hun beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op wijzen dat de noodzaak van een bijkomende bedrijfswoning onvoldoende wordt aangetoond en de inplanting van de bedrijfswoning de open ruimte verder aansnijdt. De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° en 2° VCRO en de motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Patrick DEKETEALERE en mevrouw Ann DEKETELAERE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt het verzoek tot toepassing van artikel 10 Procedurebesluit.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een landbouwbedrijfswoning op de percelen gelegen te 8480 Ichtegem, Leegstraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 0291B en 0291C.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 55, §2 Procedurebesluit.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER