

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0266 van 3 juli 2012  
in de zaak 1112/0029/A/2/0018

*In zake:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk ABBELOOS  
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 21 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een zonevreemde woning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het tussenarrest van 17 januari 2012 met nummer A/2012/0015 heeft de Raad aan de verzoekende partijen gevraagd om de volgende stukken bij te brengen:

- het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 juli 2008 (datum verkeerd vermeld in het tussenarrest, dit moet 19 september 2008 zijn);
- de herstellvordering van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur, waarnaar verwezen wordt in voormeld arrest;
- de stedenbouwkundige vergunning van 24 januari 1995.

Met datzelfde arrest heeft de Raad de partijen de mogelijkheid gegeven om met betrekking tot deze nieuwe stukken een aanvullende nota in te dienen.

De verzoekende partijen hebben de gevraagde stukken bijgebracht en een aanvullende nota ingediend. De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend.

2.

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

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 april 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick VANDEN DAEL die loco advocaat Dirk ABBELOOS verschijnt voor de verzoekende partijen, en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter stelt de zaak in voorzetting naar de openbare terechtzitting van 29 mei 2012. Op deze zitting zijn advocaat Patrick VANDEN DAEL die loco advocaat Dirk ABBELOOS verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Op 24 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie van een alleenstaande woning (< 1000m3)”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Sedert 14 januari 1969 is er een vergunning voor een stal voor 120 mestvarkens op het betreffend perceel en op 3 maart 1994 wordt een vergunning bekomen voor de regularisatie van een loods met runderstal. De bijhorende woning mocht hersteld worden op basis van een vergunning van 24 januari 1995.

Op 16 september 1996 wordt bij proces-verbaal de oprichting van een nieuwe woning zonder voorafgaandelijke vergunning vastgesteld. Op 25 november 1998 wordt ook bij proces-verbaal de aanleg van een oprit zonder voorafgaandelijke vergunning vastgesteld.

Op 8 januari 2001 wordt een aangevraagde regularisatie voor de woning geweigerd. Bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 september 2008 wordt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat bevolen door afbraak van de woning, het verwijderen van de eventuele vloerplaat, kelder en funderingen en het herstellen van de bodem. Het arrest heeft kracht van gewijsde.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verleent op 26 april 2011 een vergunning voor een termijn van 20 jaar om de bestaande inrichting te hernieuwen en te veranderen naar een rundveehouderij (65 runderen).

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 15 december 2010 tot en met 13 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, dat het voorwerp van de aanvraag als een woning bij een niet-professionele agrarische of para-agrarische activiteit beschouwt, brengt op 9 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 maart 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas weigert op 21 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag beoogt de regularisatie van een eengezinswoning in agrarisch gebied.*

*Zoals hierboven uiteengezet verschaft de aanvrager momenteel onvoldoende documenten, inlichtingen en feiten, om de vergunningverlenende overheid, zonder miskennis van het gezag van gewijsde van het arrest van 19.09.2008, toe te laten stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.*

*Zoals voormeld voldoet de aanvraag evenmin aan de bepalingen inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Er zijn geen afdoende en pertinente motieven tot het verlenen van een regularisatievergunning. Er dient geoordeeld dat de aanvraag noch in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, noch met de plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland brengt op 26 mei 2011 een ongunstig advies uit. Deze dienst wijst op de leeftijd van de aanvragers en de aanwezigheid van nog slechts 26 dieren in 2010 om te stellen dat hier nog slechts een activiteit in nevenberoep aanwezig is. Tevens duidt zij op het feit dat de site – ingesloten tussen twee landbouwbedrijven – geen enkele potentie meer heeft voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.

In zijn verslag van 30 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 31 mei 2011, beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

#### 2.5.2 De juridische aspecten

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien de aanvraag niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf staat.*

*Hoewel appellant tracht aan te tonen dat de woning vergunbaar is als bedrijfswoning bij een leefbaar landbouwbedrijf, blijkt uit het advies van dienst Landbouw en Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen, uitgebracht op 26 mei 2011, dat de woning als zonevreemde woning moet beschouwd worden:*

*"Op dit bedrijf is er een zekere landbouwactiviteit aanwezig (er wordt geteeld voor de verkoop en het bedrijf heeft de nodige vergunningen, BTWnr, mestbank- en productienummers enz). De aanvrager is inmiddels al lang gepensioneerd en de activiteit is zo beperkt dat het hooguit als een activiteit in nevenberoep beschouwd kan worden.*

*Een woning kan echter alleen maar vergund worden als bedrijfswoning als het om een volwaardige beroepsmatige landbouwactiviteit gaat waarin het werk op het landbouwbedrijf minstens 1 volwaardige arbeidskracht vergt en het inkomen uit het bedrijf het hoofdkomen van de bedrijfsleider is. De overheid moet geen minimaal inkomen voor de landbouwer eisen maar het bedrijf moet wel toekomstgericht zijn. Vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening is het essentieel om activiteiten te vermijden die slechts een beperkte tijd overeind blijven om dan stopgezet te worden en te residentialiseren. Als kan ingeschat worden dat een beroepsactiviteit niet groot genoeg is om op langere termijn een voldoende inkomen te verschaffen om de activiteiten draaiende te houden en de bedrijfsleider een normale levensstandaard te garanderen dan kan ze niet als een volwaardig bedrijf beschouwd worden.*

*De activiteiten op dit bedrijf zijn niet als een volwaardige activiteit te beschouwen, leveren niet het hoofdkomen van de bedrijfsleider en zijn ook geen aanzet tot het verder uitbouwen naar een volwaardig bedrijf. De bedrijfsleider is immers al lang gepensioneerd en de site heeft naar de toekomst toe geen enkele potentie voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.*

*Een eventuele vergunning voor de woning kan dan ook enkel verleend worden binnen de randvoorwaarden van zonevreemde woningen in agrarisch gebied."*

...

*De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde 24 januari 1995. Op basis van de toen vastgestelde toestand en de verleende stedenbouwkundige vergunning dient besloten dat de*

voormalige woning geenszins verkrot was en als geacht vergund werd beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevrije constructies.

...

een "bestaande" zonevrije woning, evenwel is dit niet toepasbaar op onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij de voormalige woning wederrechtelijk werd afgebroken en herbouwd.

...

Er kan geen toepassing meer kan gemaakt worden van de bepalingen van art. 4.4.20. Het gaat in dit geval immers niet om een aanvrager die een vergund doch niet uitgevoerd plan wenst aan te passen of om te zetten naar herbouw, maar om een eigenaar die na het bekomen van een (eerste) stedenbouwkundige vergunning een nieuwe invulling door herbouw wenste te geven aan het betrokken terrein, en dit nu ruim 25 jaar na datum wenst te regulariseren. Voormelde bepaling is naar de geest van de wet enkel bruikbaar voor recente afgebroken zonevrije woningen, wat ook blijkt uit de titel van deze onderafdeling, waarbij bijvoorbeeld om bouwtechnische redenen plaanpassingen of herbouw in plaats van verbouw noodzakelijk zijn. In onderhavig geval kan bezwaarlijk gesproken worden van een recent afgebroken constructie.

#### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

#### 2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De Raad heeft met het tussenarrest van 17 januari 2012 met nummer A/2012/0015 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld.

Dit standpunt wordt bevestigd.

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

De Raad heeft met het tussenarrest van 17 januari 2012 met nummer A/2012/0015 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er werden geen elementen aangebracht die tot een ander oordeel zouden doen besluiten. Het belang van de verzoekende partijen wordt aanvaard.

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Voorafgaandelijk

1.

Met het tussenarrest van 17 januari 2012 met nummer A/2012/0015 werd vastgesteld dat de verzoekende partijen bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 september 2008 veroordeeld werden tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat en dat onder meer de woning, voorwerp van de huidige stedenbouwkundige aanvraag, diende te worden afgebroken. Dit arrest zou kracht van gewijsde hebben verkregen, wat door de partijen werd bevestigd in hun aanvullende nota's.

Het arrest van het Hof van Beroep te Gent werd door de verzoekende partijen bijgebracht, alsmede de door de Raad gevraagde herstellvordering en de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning van 24 januari 1995.

2.

Uit de medegedeelde stukken kan de Raad enkel afleiden dat de verzoekende partijen oorspronkelijk op 24 januari 1995 een stedenbouwkundige vergunning hebben verkregen om tot herstelling van de woning over te gaan, waarbij de raam- en deuropeningen mochten gewijzigd worden. In plaats van zich aan deze vergunning te houden hebben de verzoekende partijen de woning afgebroken en een nieuwe woning opgericht op een gewijzigde inplantingsplaats en met een groter volume. Reeds in september 1996 werd een eerste bevel tot stopzetting der werken bevolen, dat echter werd doorbroken want in 2004 werd vastgesteld dat de nieuwe woning volledig werd afgewerkt en dat ook een garage en een oprit werden aangelegd en dat de woning in gebruik was.

De verzoekende partijen werden door de correctionele rechtbank te Dendermonde op 14 februari 2007 veroordeeld tot het herstel in de oorspronkelijke toestand, door onder meer de afbraak van de nieuwbouwwoning. Door het Hof van Beroep te Gent werden de verzoekende partijen bij arrest van 19 september 2008 eveneens veroordeeld tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, uit te voeren binnen een termijn van 18 maanden. De veroordeling was gesteund op het feit dat de woning was opgetrokken zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

Het Hof ondersteunt de in de herstellvordering van december 2004 opgegeven motieven als volgt:

“ ...

*De vordering is toereikend gemotiveerd door de juridische vaststelling dat het goed gelegen is in agrarisch gebied en de feitelijke vaststelling dat de nieuwbouwwoning en de oprit strijdig zijn met deze bestemming van het gebied en werden opgericht/aangelegd zonder over de nodige stedenbouwkundige vergunning te beschikken. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur overwoog terecht dat het een nieuwbouwwoning betreft die niet werd opgericht in functie van een volwaardig agrarisch bedrijf en die aldus als zonevreemd dient te worden beschouwd. In acht genomen de leeftijd van de eerste en de tweede beklaagde, thans respectievelijk 77 jaar en 72 jaar oud, de door de beklaagden neergelegde stukken waaruit, anders dan zij menen, niet blijkt dat er van een volwaardig uitgebaat landbouwbedrijf kan worden gesproken (uit deze stukken blijkt eerder dat het houden van nog wat dieren hoogstens als een hobby kan worden aangezien) en de niet enigszins geloofwaardig gemaakte bewering dat er mogelijke opvolgers zijn, kan met de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur enkel vastgesteld worden dat het ten tijde van de wederrechtelijk uitgevoerde werken om een uitbollend landbouwbedrijf ging, zonder*

*opvolgers en dus niet toekomstgericht, wat heden bevestigd wordt door de feitelijke situatie dat thans enkel nog sprake kan zijn van het houden van enkele dieren als hobby.*

*...*

Inmiddels werd in 1998 een regularisatieaanvraag ingediend, doch deze aanvraag werd uiteindelijk bij ministerieel besluit van 8 januari 2001 geweigerd.

3.

In de herstellvordering van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur van 23 december 2004 wordt gesteld:

*“ ...*

*Dat uit een onderzoek ter plaatse, door de diensten ROHM Oost-Vlaanderen, op 17/09/2004 (foto's in bijlage) en uit de processen-verbaal dd. 10/06/1997 en 16/09/1997, opgemaakt door de politie van Sint-Gillis Waas, blijkt dat de oorspronkelijke woning inmiddels volledig werd afgebroken; dat zodoende, overeenkomstig artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in casu geen toepassing kan gemaakt worden van de uitzonderingsregel overeenkomstig artikel 145bis van hetzelfde decreet; dat aldus, in het kader van de huidige stedenbouwwetgeving, deze aangelegenheid niet voor regularisatie in aanmerking komt;*

*... ”*

4.

In hun aanvullende nota beklemtonen de verzoekende partijen dat zij door het Hof van Beroep te Gent enkel werden veroordeeld omdat zij in de betreffende periode niet beschikten over een stedenbouwkundige vergunning.

Zij verwijzen naar artikel 4.2.24, §3 VCRO waarin gesteld wordt dat een sanctionering van een inbreuk een regularisatie niet uitsluit.

Tot slot benadrukken zij dat alle stukken die zij in de administratieve beroepsprocedure hebben bijgebracht met betrekking tot de beoordeling van een ‘werkelijk landbouwbedrijf’, dateren van na het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 september 2008, waardoor de kracht van het gewijsde van dit arrest niet kan geschonden zijn wat betreft de beoordeling van dit element.

De verwerende partij heeft geen repliek meer ingediend op deze aanvullende nota.

5.

Het bestreden besluit van 14 juli 2011 verwijst niet naar het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 september 2008 en beoordeelt de regularisatieaanvraag in haar volledigheid.

Algemeen wordt aanvaard dat het gezag van gewijsde van een arrest, het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten, en het fundamenteel beginsel van onze rechtsorde dat de rechterlijke beslissingen alleen gewijzigd kunnen worden door de aanwending van rechtsmiddelen, er zich tegen verzetten dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt ter regularisatie van werken, waarvan in die uitspraak het wederrechtelijk karakter van de betreffende bouwwerken werd vastgesteld en waarbij de afbraak ervan werd bevolen met het oog op het herstel van de plaats in de vorige toestand.

Anderzijds wordt ook aangenomen dat de overheid na een afbraakvonnis met kracht van rechterlijk gewijsde aan dit gezag van gewijsde kan voorbij gaan wanneer er gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden zijn.

De verzoekende partijen houden voor dat de gewijzigde stedenbouwkundige omstandigheden gelegen zijn in het feit dat zij nadien wel opnieuw een volwaardig agrarisch bedrijf hebben ontwikkeld zodat hun aanvraag beschouwd dient te worden als betrekking hebbend op een exploitatiewoning die deel uitmaakt van een leefbaar landbouwbedrijf.

De Raad oordeelt dat, vertrekkend vanuit deze premissen, in principe door de verzoekende partijen een regularisatieaanvraag kon worden ingediend en dat deze kon worden beoordeeld door de vergunningsverlenende overheden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verwoordde dit als volgt:

“ ...

*Niettegenstaande het Hof van Beroep te Gent bij in kracht van gewijsde getreden arrest van 19.09.2008, het herstel in de voorgaande plaats heeft bevolen, was, is en blijft het afleveren van een regularisatievergunning mogelijk, met dien verstande dat de vergunningsverlenende overheid gehouden is het gezag van gewijsde van dit arrest te respecteren en derhalve gehouden is de noodzakelijke overwegingen van dit arrest te respecteren.*

*De aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning zijn derhalve gehouden andere stukken voor te leggen dan deze aan de basis van het arrest van 19.09.2008, waaruit thans blijkt dat de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de agrarische bestemming van het gebied en het dus gaat om een volwaardig uitgebaat landbouwbedrijf.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de regularisatieaanvraag omdat er ‘afdoende gewijzigde omstandigheid en garantie (was) dat het in deze daadwerkelijk gaat om een bedrijfswoning van een exploitant van een werkelijk landbouwbedrijf’. Het college oordeelde ook dat er geen vergunning verleend kon worden met toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

In graad van administratief beroep brengen de verzoekende partijen een stukkenbundel bij om aan te tonen dat het wel degelijk gaat om een werkelijk landbouwbedrijf. Zij maken tevens voorbehoud voor de toepassing van de bepalingen inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De Raad onderzoekt dan ook in dit licht de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning weigert zonder op afdoende wijze hun argumentatie te weerleggen.



Op basis van tijdens de beroepsprocedure bijgebrachte stukken voeren zij aan dat zij wel degelijk een leefbaar bedrijf hebben, wat niets te maken heeft met de economische rentabiliteit. Zij stellen dat de andersluidende bestreden beslissing steunt op het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland van 26 mei 2011, dat volgens hen geen deel uitmaakt van de motivering van die beslissing omdat de verwerende partij zich dit advies niet eigen gemaakt heeft. Voor zover de Raad zou oordelen dat het advies wel deel uitmaakt van de motivering van de bestreden beslissing, stellen de verzoekende partijen dat het advies zelf niet afdoende gemotiveerd is aangezien het verder gaat dan het onderzoek of het hier een leefbaar landbouwbedrijf betreft.

De verwerende partij stelt dat het duidelijk is dat zij zich het advies van haar eigen dienst landbouw en platteland eigen heeft gemaakt aangezien het expliciet is weergegeven bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende bestemmingsvoorschriften. Verder stelt zij dat het advies niet alleen steunt op numerieke gegevens in verband met de economische leefbaarheid en dat de loutere aanwezigheid van een milieuvergunning en nutriëntenemissierechten op zich het leefbaar karakter van een bedrijf niet aantonen. Zij vestigt ten slotte de aandacht op het feit dat de verzoekende partijen zelf in de bij de aanvraag gevoegde nota stellen dat de woning zonevreemd is.

Met hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijk meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In essentie houden de verzoekende partijen aan de hand van een uitgebreide stukkenbundel voor dat hun bedrijf wel degelijk een agrarische bestemming heeft en een werkelijk leefbaar landbouwbedrijf is.

Zij bekritisieren de bestreden beslissing waar dit het volgende stelt:

*“ ...*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien de aanvraag niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf staat.*

*Hoewel appellant tracht aan te tonen dat de woning vergunbaar is als bedrijfswoning bij een leefbaar landbouwbedrijf, blijkt uit het advies van dienst Landbouw en Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen, uitgebracht op 26 mei 2011, dat de woning als zonevreemde woning moet beschouwd worden:*

*“ ...*

*Op dit bedrijf is er een zekere landbouwactiviteit aanwezig (er wordt geteeld voor de verkoop en het bedrijf heeft de nodige vergunningen, BTWnr, mestbank- en productienummers enz). De aanvrager is inmiddels al lang gepensioneerd en de activiteit is zo beperkt dat het hooguit als een activiteit in nevenberoep beschouwd kan worden.*

*Een woning kan echter alleen maar vergund worden als bedrijfswoning als het om een volwaardige beroepsmatige landbouwactiviteit gaat waarin het werk op het landbouwbedrijf minstens 1 volwaardige arbeidskracht vergt en het inkomen uit het bedrijf het hoofdkomen van de bedrijfsleider is. De overheid moet geen minimaal inkomen voor de landbouwer eisen maar het bedrijf moet wel toekomstgericht zijn. Vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening is het essentieel om activiteiten te vermijden die slechts een beperkte tijd overeind blijven om dan stopgezet te worden en te residentialiseren. Als kan ingeschat worden dat een*

*beroepsactiviteit niet groot genoeg is om op langere termijn een voldoende inkomen te verschaffen om de activiteiten draaiende te houden en de bedrijfsleider een normale levensstandaard te garanderen dan kan ze niet als een volwaardig bedrijf beschouwd worden.*

*De activiteiten op dit bedrijf zijn niet als een volwaardige activiteit te beschouwen, leveren niet het hoofdkomen van de bedrijfsleider en zijn ook geen aanzet tot het verder uitbouwen naar een volwaardig bedrijf. De bedrijfsleider is immers al lang gepensioneerd en de site heeft naar de toekomst toe geen enkele potentie voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.*

*Een eventuele vergunning voor de woning kan dan ook enkel verleend worden binnen de randvoorwaarden van zonevreemde woningen in agrarisch gebied."*

...

2.

Het is niet de taak van de verwerende partij om op elk voorgebracht stuk opmerkingen te geven. Indien de verwerende partij uitspraak doet over een beroep tegen een in eerste aanleg geweigerde vergunningsaanvraag, doet zij geen uitspraak als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur.

Zij behandelt de aanvraag – zonder daarbij gebonden te zijn door de kwalificatie van de aanvrager zelf – in volledigheid. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten, die zij niet punt voor punt dient te beantwoorden.

3.

Uit artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het Inrichtingsbesluit) dient te worden afgeleid dat in een agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een woning die hoort bij een leefbaar bedrijf, wat begrepen moet worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

De vergunningverlenende overheid die over een regularisatieaanvraag met betrekking tot een exploitantenwoning oordeelt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf gaat, met andere woorden of de woning nog deel uitmaakt van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel eerder een zuiver residentieel karakter heeft. Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, na te gaan wat het werkelijk gebruik is van de woning en dient zij, daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

In de bestreden beslissing wordt het advies van de dienst Landbouw en Platteland van 26 mei 2011 geciteerd met de overweging dat uit dit advies blijkt dat de woning als een zonevreemde woning moet worden beschouwd. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich de motivering van het advies van de dienst Landbouw en Platteland met betrekking tot het niet beschouwen van de aanvraag als een volwaardig landbouwbedrijf, eigen heeft gemaakt.

4.

Uit het hierboven weergegeven citaat blijkt dat de bestreden beslissing, wat betreft de grondslag van de planologische verenigbaarheid, een formele motivering bevat. De ingeroepen schending van de formele motiveringswet mist dan ook feitelijke grondslag.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partijen bij de toelichting van hun middel ook aanvoeren dat de in het bestreden besluit aangevoerde motieven niet deugdelijk zijn, waarbij zij dan de materiële motiveringsplicht viseren.

De verzoekende partijen houden immers voor dat de dienst Landbouw en Platteland, en dus ook de verwerende partij, niet is nagegaan of het een werkelijk landbouwbedrijf betreft. Volgens de verzoekende partijen beperkt het advies zich tot een beoordeling van de economische rentabiliteit van het bedrijf in functie van een bestendige en toekomstgerichte uitbating.

De verzoekende partijen leggen opnieuw de stukkenbundel voor zoals zij deze hebben neergelegd tijdens het administratief beroep en waaruit zou moeten blijken dat zij een volwaardig leefbaar bedrijf uitbaten.

5.

Uit de reeds geciteerde motivering dient te worden afgeleid dat de verwerende partij, zich hierbij het advies van de dienst Landbouw en Platteland eigen makend, de leefbaarheid van het bedrijf vanuit een stedenbouwkundig oogpunt heeft bekeken.

Ter motivering van het niet volwaardig leefbaar zijn van het bedrijf wordt verwezen naar volgende elementen: het feit dat er slechts een zo beperkte landbouwactiviteit aanwezig is die hooguit als een activiteit in nevenberoep kan worden beschouwd; het feit dat de aanvrager al lang gepensioneerd is; het feit dat de beroepsactiviteiten zo beperkt zijn dat ze voor de site in de toekomst geen garantie bieden voor het uitbouwen naar een volwaardig bedrijf.

Uit deze elementen kan besloten worden dat de verwerende partij wel degelijk uit stedenbouwkundig oogpunt is nagegaan of het om een werkelijk landbouwbedrijf gaat en of in redelijkheid mag worden aangenomen dat de woning een werkelijke landbouwbestemming heeft.

De correcte stelling dat het begrip 'leefbaar bedrijf' niet uit puur economisch oogpunt mag worden gebruikt, betekent echter niet dat de vergunningverlenende overheid geen rekening zou mogen houden met de geringe omvang van de nog bestaande activiteit. Er anders over oordelen zou betekenen dat zelfs de geringste landbouwactiviteit een exploitantenwoning zou verantwoorden, wat niet de bedoeling lijkt te zijn geweest van het Inrichtingsbesluit.

De Raad stelt trouwens vast dat de beperkte landbouwactiviteit van de verzoekende partijen sinds het arrest van het Hof van Beroep van 19 september 2008 niet is toegenomen. Daarentegen blijkt uit de voorgelegde stukken dat het aantal runderen waarover de verzoekende partijen beschikken sinds het productiejaar 2008 nog gedaald is.

Het bestaan van al dan niet vervallen milieuvergunningen, een BTW-nummer en een mestbank- en productienummer maken op zich ook niet aannemelijk dat het gaat om een leefbaar landbouwbedrijf. Zij kunnen hoogstens een nog bestaande landbouwactiviteit verantwoorden, doch niet de leefbaarheid van het bedrijf.

De verzoekende partijen tonen de onjuistheid van de motieven inzake de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet aan.

De verwerende partij kon dan ook terecht besluiten dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan en dat de gevraagde regularisatie van de woning enkel kan worden verleend indien voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied.

Het middel is ongegrond.

## **C. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij steunen hiervoor op de vaststelling dat de bestreden beslissing met een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder weergave van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen ervan. Derhalve kan niet worden nagegaan of de bestreden beslissing daadwerkelijk op grond van dat verslag genomen is.

De verwerende partij antwoordt hierop dat geen enkele bepaling uit de VCRO oplegt dat de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgenomen moeten worden in de beslissing. Integendeel, want met de VCRO is de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag, met name de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften, overgenomen moet worden in de beslissing, geschrapt. Ten slotte, zo stelt de verwerende partij nog, is het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar slechts een voorbereidende stap in de beroepsprocedure en is het de deputatie die beslist.

Met hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets meer toe.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Er werd geen schending vastgesteld van de formele, noch van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen uiten ook geen kritiek op de motieven inzake de beoordeling van de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

2.

De verzoekende partijen hebben geen belang bij het louter invoeren van het geviseerde formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met het bestreden besluit volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld.

De verzoekende partijen lijden geen belangenschade door het niet vermelden van de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag en dit gelet op de gelijklopendheid van dit verslag. Bovendien verwijst de bestreden beslissing in de aanhef uitdrukkelijk naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen kennen de materiële motieven van het verslag aangezien deze, gelet op de gelijklopendheid, in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn.

