

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1215 van 14 juni 2016
in de zaak 1314/0305/A/3/0282

In zake: de heer **Patrick DE VOEGT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Olivier VERHULST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente Boechout**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat An VALCKENBORGH
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 januari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomen partij van 20 april 2009 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2530 Boechout, Mussenhoevelaan 226 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0307C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve werd verdaagd naar de openbare zitting van 12 april 2016.

2.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 12 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier VERHULST die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sarah JACOBS die loco advocaat An VALCKENBORGH verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 5 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomenende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 12 februari 2009 een ongunstig advies uit:

“ ...

Na onderzoek verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een ongunstig advies voor de oprichting van een tweede bedrijfswoning bij een bestaand glastuinbouwbedrijf.

•Het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling dd. 29/07/2008 en 01/04/2008 met betrekking tot de oprichting van een tweede bedrijfswoning wordt behouden.

•Er zijn geen nieuwe bijkomende elementen die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden.

•De op het situatieplan aangeduide percelen 316x en 314h "open teelt" werden in 2008 niet gebruikt voor het telen van vollegrondsgroenten. Uitbating van vollegrondsgroenten dient gedurende meerdere jaren te gebeuren om de duurzaamheid en de ontwikkeling van de vollegrondsteelten te garanderen. In 2008 werd op bewuste percelen enkel maïs geteeld.

•Een volgens de aanvrager voorziene uitbreiding van de serres werd ook niet gerealiseerd.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 februari 2009 een ongunstig advies uit:

“ ...

- *gelet op de ligging in het agrarisch gebied (gewestplan Antwerpen K.B. 3.10.79 en volgende wijzigingen);*
- *overwegende dat de aanvraag niet gesitueerd is binnen de begrenzing van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, noch binnen een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, en dat het derhalve de bevoegdheid blijft van de vergunningverlenende overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het gewestplan;*
- *overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin; dat agrarisch gebied enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf, mag bevatten, alsook para-agrarische bedrijven;*
- *overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is gelet op de reeds bestaande bebouwing en reeds bestaande infrastructuur;*
- *gelet op de ligging in de nabijheid van de militaire pipe-line;*
- *gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Defensie, Algemene Directie Material Resources dd 16.02.2009 nr MITS-09-109641;*
- *gelet op het ongunstig advies van stedenbouw dd 02.09.2008 onder nr 8.00/11004/183.1 mbt een stedenbouwkundig attest omtrent eenzelfde aanvraag;*
- *gelet op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen dd. 12.02.2009 nr 12/242/09;*
- *overwegende dat de aanvraag derhalve niet verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening van de strook;*
- *overwegende dat het ontwerp volgens lokale archeologische advieskaart gesitueerd is in een zone “algemene onderlaag”;*
- *overwegende dat de aanvraag de draagkracht van het gebied niet overstijgt;*
- *overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is, gelet op de plaatselijke toestand;*

- *overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;*
 - *gelet op het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten;*
 - *overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar;*
 - *overwegende dat de aanvraag voldoet aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;*
 - *overwegende dat het dossier volledig is;*
 - *gelet op het decreet van 18.07.2003 betreffende het algemeen waterbeleid;*
 - *watertoets: overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004;*
 - *overwegende dat er geen rechtstreekse toegang mag genomen worden van de garage naar de keuken: er dient voorzien te worden in een sas;*
 - *overwegende dat volgens het zoneringsplan de inplantingsplaats nog niet “gezoneerd” is, maar wel ligt in een individueel of collectief te optimaliseren buitengebied;*
- De aanvraag dient ongunstig geadviseerd worden.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 7 april 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Ongunstig. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

- *De voorliggende aanvraag is helemaal niet duidelijk of de aanvraag daadwerkelijk i.f.v. een generatiewissel geschiedt. Bovendien blijkt uit het advies dd. 1/04/2008 van de afdeling Land, bevestigd in de adviezen van 29/07/2008 en 12/02/2009, dat het bedrijf te klein is voor een tweede bedrijfswoning, gezien het niet als dubbelvolwaardig kan worden beschouwd.*
- *In het voorliggende geval wordt de goede ruimtelijke ordening dan ook ernstig in het gedrang gebracht. Gelet op de schaal van het bedrijf kunnen onvoldoende garanties worden geboden, dat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan, wat de verder residentialisering van het plaatselijke agrarische gebied sterk zou bevorderen, waardoor de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang worden gebracht.*
- *Een afzonderlijke tweede bedrijfswoning kan in geen geval stedenbouwkundig worden aanvaard. Enkel en alleen met het oog op een gebeurlijke generatiewissel- wat in dit dossier niet werd aangetoond- kan eventueel de uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning tot 1250m³ worden aanvaard in functie van de woongelegenheden van de oude en de jonge bedrijfsleiding.*

...”

De tussenkommende partij weigert op 20 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar dd. 23/02/2009 wordt bijgetreden.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 20/04/2009 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep bevestigt de tussenkomen de partij haar ongunstig standpunt.

In een eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er drie mogelijkheden voor exploitatiewoningen in agrarisch gebied:

- 1) *De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.*

De oude bestaande woning blijft behouden en behoud de functie van woning.

*De aanvraag **voldoet** dus **niet** aan deze mogelijkheid.*

- 2) *De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen probleem en stellen.*

*Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager, zijnde de heer De Voegt dat de aanvraag volledig kadert in de expansie van het agrarisch bedrijf. Er wordt niet bijgebracht of dit kadert in een afsplitsing of generatiewissel. Dit standpunt wordt eveneens ingenomen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De aanvraag **voldoet** dus **niet** aan deze mogelijkheid.*

- 3) *Een **blijvende tweede woning** kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:*

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 full-time 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;*

Er wordt door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling tot drie maal toe (advies van 29/07/2008, 1/04/2008 en 12/02/2009) ongunstig advies gegeven. De afdeling oordeelt dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is. De afdeling stelt dat er geen nieuwe

*bijkomende elementen zijn die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden. De voorgestelde uitbreidingen werden niet gerealiseerd. De beroeper brengt hieromtrent geen bijkomende argumentatie bij in de beroepsprocedure. De aanvraag **voldoet niet aan deze voorwaarde.***

3) *de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheid zou ontstaan.*

*In het voorliggende geval wordt de tweede woning op dusdanige wijze ingeplant naast het serrecomplex dat deze op eenvoudige wijze afsplitsbaar is. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden dat het bedrijf van dergelijk kleine schaal is dat er onvoldoende garanties zijn, dat geen afgescheiden residentiële woongelegenheid zou ontstaan. Dit zou verdere residentialisering van het plaatselijke agrarische gebied sterk bevorderen, waardoor de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang worden gebracht. **De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.***

De aanvraag voldoet niet aan de hiervoor opgesomde voorwaarden en kan derhalve vanuit goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Verdere residentialisering van het agrarisch gebied is niet wenselijk en brengt de goede ruimtelijke ordening van de gewestplanbestemming in het gedrang.

Watertoets: *Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een aanzienlijke oppervlakte (> 75m²), zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het **hemelwater** in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

Algemene Conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming maar niet met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Na de hoorzitting van 25 augustus 2009 vraagt de verwerende partij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om bijkomend advies. In een tweede verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep toch in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen met de volgende motivering:

“ ...

In zitting van 27 augustus 2009 behandelde uw college bovengenoemd beroep dat het oprichten van een tweede bedrijfswoning als voorwerp had.

Voorgesteld werd het beroep niet in te willigen vermits er geen sprake was van een dubbelvolwaardig bedrijf.

Uw college verdaagde de beslissing teneinde na te zien op basis van welke normen deze dubbelvolwaardigheid kan worden bepaald.

Er werd bijgevolg overleg gepleegd met de provinciale dienst Landbouw-en Plattelandsbeleid.

Zij verwezen naar de normen die gebruikt worden door het Departement Landbouw en Visserij om VLIF-steun toe te kennen. Meer bepaald zijn volgende normen relevant:

- Levensvatbaar bedrijf exploiteren

Er kan alleen steun verkregen worden als het bedrijf levensvatbaar is. Dit wordt aangetoond met een bedrijfseconomische berekening van het arbeidsinkomen (AI) per VAK. Het AI per VAK moet groter zijn dan het referentie-inkomen. Dit wordt jaarlijks vastgesteld en bedraagt 25.700 € per VAK in 2008.

Omdat de minimale arbeidsbehoefte 0,5 VAK bedraagt, moet het landbouwbedrijf minstens aan volgende voorwaarden voldoen om steun te kunnen krijgen:

- minimaal een arbeidsprestatie van 900 uren per jaar (een halve VAK) vereisen;*
- een arbeidsinkomen uit de activiteiten op het bedrijf opleveren dat minstens de helft van het referentie-inkomen bedraagt (12.850 € in 2008).*

- Landbouwer zijn

Zowel landbouwers in hoofdberoep als landbouwers in bijberoep krijgen steun. De landbouwer is een natuurlijke persoon of een vennootschap.

De natuurlijke persoon moet meer dan 50 % van zijn totale arbeidsduur besteden aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35 % van zijn totale beroepsinkomen halen.

Beroeper werd vervolgens gecontacteerd om gegevens bij te brengen die bovengenoemde zaken aantonen, wat ook werd gedaan.

Uit de gegevens kon duidelijk worden afgeleid dat beide personen als hoofdberoep landbouwer hebben en dat er voldoende opbrengsten zijn die het hoger genoemd referentie-inkomen overtreffen.

De toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals in feite overgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997, preciseert aangaande het algemeen begrip "leefbaarheid" in artikel 11.4.1. dat de normen, opgesteld door het Ministerie van landbouw, als maatstaf gehanteerd worden.

De omzendbrief neemt, in het verlengde van de rechtspraak van de Raad van State, aan dat de leefbaarheid (in de zin van economische rentabiliteit) van een bedrijf geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, ook al vormt die leefbaarheid niettemin een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Er dient vermeden te worden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw,

gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied welke de realisatie van de landbouwbestemming in het gedrang brengen (MOSSELMANS, J., "Enkele beschouwingen bij de bedrijfswoning in een agrarisch gebied (noot onder R.v.St., nr. 138.883, 24 december 2004)", T.R.O.S., 2005, 39, p. 237; DE BAERDEMAEKER, V., "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", T.R.O.S., 2004, 34, p. 83-84). Het is aan de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een concrete aanvraag wel om een werkelijk (para-)agrarisch bedrijf gaat: kan aan de hand van de voorgelegde stukken in redelijkheid aangenomen worden dat het ontwerp geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in het agrarisch gebied thuishoort, zoals een residentiële woning ? Zo kan in een geval waarbij de aanvankelijke hoeve met commercieel landbouwbedrijf is geëvolueerd tot woonst met aanhorigheden waarbij het houden van paarden als hobby bedreven wordt, wettig besloten worden dat het gaat om een residentieel complex waarvan de gebouwen alleen gericht zijn op een residentiële en recreatieve activiteit. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat bepaalde (delen van) gebouwen nog steeds dezelfde functie hebben van weleer (R.v.St., Brekelmans-Witters, nr. 188.035, 18 november 2008).

De aankoopfactuur van bijvoorbeeld een bulldozer overtuigt dan ook niet van de volwaardigheid van het landbouwbedrijf in de zin van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (R.v.St., Vervullens en Nuyts, nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St., Pauwels, nr. 20.250, 16 april 1980).

Bovenvermelde arresten tonen aan dat er, hoewel niet als weigeringsmotief op zich, er gekeken moet worden naar het totaal-plaatje om te zien wat de werkelijke bedoelingen zijn van de aanvrager.

In casu wordt de noodzaak tot een tweede bedrijfswoning voldoende aangetoond.

Een tweede weigeringsmotief betrof de afsplitsbaarheid van de woning a.g.v. de inplanting. In de hoorzitting werd de noodzaak van de inplanting aangetoond. Immers, door deze inplanting werd een toekomstige uitbreiding van de serre niet gehypothekeerd. Met deze redenering kan akkoord worden gegaan.

Conclusie. De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

...

Op 11 februari 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening zijn er drie mogelijkheden voor exploitatiewoningen in agrarisch gebied:

- 1) De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.
De oude bestaande woning blijft behouden en behoudt de functie van woning.
De aanvraag voldoet dus niet aan deze mogelijkheid.
- 2) De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.

Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager, zijnde de heer De Voegt dat de aanvraag volledig kadert in de expansie van het agrarisch bedrijf. Er wordt niet bijgebracht of dit kadert in een afsplitsing of generatiewissel. Dit standpunt wordt eveneens ingenomen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De aanvraag voldoet dus niet aan deze mogelijkheid.

- 3) Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:

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 full-time 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;

Er wordt door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling (advies van 29/07/2008, 1/04/2008 en 12/02/2009) ongunstig advies gegeven. De afdeling oordeelt dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is. De afdeling stelt dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden. De voorgestelde uitbreidingen werden niet gerealiseerd. De beroeper brengt hieromtrent geen bijkomende argumentatie bij in de beroepsprocedure. De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.

Deputatie heeft voor de beoordeling van dergelijke aanvragen volgende normen gehanteerd:

- Levensvatbaar bedrijf exploiteren

Dit wordt aangetoond met een bedrijfseconomische berekening van het arbeidsinkomen (AI) per VAK. Het AI per VAK moet groter zijn dan het referentie-inkomen. Dit wordt jaarlijks vastgesteld en bedraagt 25.700 € per VAK in 2008.

Omdat de minimale arbeidsbehoefte 0,5 VAK bedraagt, moet het landbouwbedrijf minstens aan volgende voorwaarden voldoen om steun te kunnen krijgen:

- minimaal een arbeidsprestatie van 900 uren per jaar (een halve VAK) vereisen;
- een arbeidsinkomen uit de activiteiten op het bedrijf opleveren dat minstens de helft van het referentie-inkomen bedraagt (12.850 € in 2008).

- Landbouwer zijn

De landbouwer is een natuurlijke persoon of een vennootschap.

De natuurlijke persoon moet meer dan 50 % van zijn totale arbeidsduur besteden aan de werkzaamheden op het landbouwbedrijf en uit die activiteit meer dan 35 % van zijn totale beroepsinkomen halen.

Beroeper werd vervolgens gecontacteerd om gegevens bij te brengen die bovengenoemde zaken aantonen, wat ook werd gedaan.

Uit de gegevens kon duidelijk worden afgeleid dat beide personen als hoofdberoep landbouwer hebben én dat er voldoende opbrengsten zijn die het hoger genoemd referentie-inkomen overtreffen.

De toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals in feite overgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997, preciseert aangaande het algemeen begrip "leefbaarheid" in artikel 11.4.1. dat de normen, opgesteld door het Ministerie van landbouw, als maatstaf gehanteerd worden.

De omzendbrief neemt, in het verlengde van de rechtspraak van de Raad van State, aan dat de leefbaarheid (in de zin van economische rentabiliteit) van een bedrijf geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, ook al vormt die leefbaarheid niettemin een belangrijk gegeven bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Er dient vermeden te worden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied welke de realisatie van de landbouwbestemming in het gedrang brengen (MOSELMAANS, J., "Enkele beschouwingen bij de bedrijfswoning in een agrarisch gebied (noot onder R.v.St., nr. 138.883, 24 december 2004)", T.R.O.S., 2005, 39, p. 237; DE BAERDEMAEKER, V., "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", T.R.O.S., 2004, 34, p. 83-84). Het is aan de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een concrete aanvraag wel om een werkelijk (para-)agrarisch bedrijf gaat: kan aan de hand van de voorgelegde stukken in redelijkheid aangenomen worden dat het ontwerp geen voorwendsel is om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in het agrarisch gebied thuishoort, zoals een residentiële woning? Zo kan in een geval waarbij de aanvankelijke hoeve met commercieel landbouwbedrijf is geëvolueerd tot woonst met aanhorigheden waarbij het houden van paarden als hobby bedreven wordt, wettig besloten worden dat het gaat om een residentieel complex waarvan de gebouwen allen gericht zijn op een residentiële en recreatieve activiteit. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat bepaalde (delen van) gebouwen nog steeds dezelfde functie hebben van weleer (R.v.St., Brekelmans-Witters, nr. 188.035, 18 november 2008).

De aankoopfactuur van bijvoorbeeld een bulldozer overtuigt dan ook niet van de volwaardigheid van het landbouwbedrijf in de zin van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (R.v.St., Vervullens en Nuyts, nr. 32.715, 6 juni 1989; R.v.St., Pauwels, nr. 20.250, 16 april 1980).

Bovenvermelde arresten tonen aan dat er, hoewel niet als weigeringsmotief op zich, er gekeken moet worden naar het totaal-plaatje om te zien wat de werkelijke bedoelingen zijn van de aanvrager.

In casu wordt de noodzaak tot een tweede bedrijfswoning voldoende aangetoond.

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.

Een tweede weigeringsmotief betrof de afsplitsbaarheid van de woning a.g.v. de inplanting. In de hoorzitting werd de noodzaak van de inplanting aangetoond. Immers, door deze inplanting werd een toekomstige uitbreiding van de serre niet gehypothekeerd. Met deze redenering kan akkoord worden gegaan.

Conclusie. De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een aanzienlijke oppervlakte (> 75m²), zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Algemene Conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

De tussenkomenende partij vordert met een aangetekende brief van 10 mei 2010 de vernietiging van deze beslissing bij de Raad.

Met een arrest van 25 juni 2013 (nr. A/2013/0347) vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2011. De vordering tot vernietiging van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt met een arrest van 2 juli 2013 (nr. A/2013/0368) zonder voorwerp verklaard.

2.

Na het vernietigingsarrest van de Raad adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 26 september 2013 om het administratief beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt op 1 oktober 2013 verzocht een nieuw advies te verlenen. Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent op 29 oktober 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Een glastuinbouwbedrijf van 12.000m² glasopstand met als teelten tomaten en/of veldsla kan nooit dubbelvolwaardig zijn.

In 2010 en 2011 werd tomatenteelt opgegeven als landbouwactiviteit. In 2012 en 2013 betrof het nog enkel de teelt van veldsla.

De geregistreerde tuinbouwer betrof de heer De Voegt Luc (55j), vader van de huidige aanvrager.

De huidige aanvrager, Patrick De Voegt, is noch bij de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij, noch bij de afdeling Markt en Inkomensbeheer van het Agentschap Landbouw en Visserij gekend als geregistreerd land- of tuinbouwer.

Voor zo ver ons bekend is in de accommodatie en modernisering van het tuinbouwbedrijf niet meer geïnvesteerd sedert meer dan 10 jaar. Het laatste VLIF-dossier dateert van 2000 voor onderhoudsinvesteringen aan de zijgevels. Er werden ook geen investeringen gedaan in het bedrijf met betrekking tot de energiecrisis. (geen WKK, houtverbrandingsinstallatie of andere alternatieve energiebronnen)

Hieruit kan in alle redelijkheid vastgesteld worden dat het bedrijf reeds tijdens het vorige decennium geen duurzaam toekomstgericht glastuinbouwbedrijf betrof aangezien er geen noodzakelijke bedrijfsmatige investeringen meer werden gedaan.

Driemaal werd door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling in 2008 en 2009 een ongunstig advies verstrekt met betrekking tot de dubbelvolwaardigheid van het bedrijf, daar het in wezen mede gelet aan het ontbreken van investeringen ons inziens een uitdovend glastuinbouwbedrijf betreft.

Om een éénduidig inzicht te verwerven betreffende de inkomsten van het bedrijf wordt best de aanslagbiljetten van de personenbelasting van zowel de heer De Voegt Patrick als de heer De Voegt Luc van de laatste jaren opgevraagd en verifieerd. Bijkomend is de BTW-aangifte van de laatste jaren van het bedrijf een belangrijke indicator.

De onbebouwde kadastrale percelen 316x en 314h, die door de aanvrager in het verleden werden opgegeven als deel uitmakend van het tuinbouwbedrijf, zijn steeds in uitbating geweest door derden.

*Kwestieuze woning is onderwijl reeds gebouwd en bewoond.
...*

In een aanvullend verslag van 30 oktober 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het originele advies te behouden en om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt:

“ ...

In zitting van 26 september 2013 behandelde uw college voorliggend beroep, na vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dat het bouwen van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf te Boechout als voorwerp heeft.

De partijen werden gehoord op 24 september 2013.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, zodat er opnieuw advies kon worden ingewonnen bij de afdeling Duurzame landbouwwontwikkeling. Deze adviesinstantie kan oordelen of dit bedrijf al dan niet dubbel volwaardig is.

Op 29 oktober 2013 heeft het departement Landbouw en Visserij een nieuw advies uitgebracht. Het advies is opnieuw ongunstig.

De dienst duurzame landbouwontwikkeling oordeelt dat een glastuinbouwbedrijf van 12000m³ glasopstand met als teelten tomaten en/of veldsla nooit dubbelvolwaardig kan zijn.

Er wordt gesteld dat de huidige aanvrager, Patrick De Voegt, noch bij de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, noch bij de afdeling Markt en Inkomensbeheer, gekend is als geregistreerd land- of tuinbouwer. Voor zo ver bekend, is in de accommodatie en modernisering van het tuinbouwbedrijf niet meer geïnvesteerd sedert meer dan 10 jaar.

Het laatste VLIF-dossier dateert van 2000, betreffende onderhoudsinvesteringen aan de zijgevels.

De onbebouwde kadastrale percelen, die door de aanvrager in het verleden werden opgegeven als deel uitmakend van het tuinbouwbedrijf, zijn steeds in uitbating geweest door derden.

Gelet op dit ongunstig advies, kan men stellen dat het bedrijf niet als dubbelvolwaardig kan worden beschouwd.

...

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

11. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Er zijn drie mogelijkheden voor exploitatiewoningen in agrarisch gebied:

1. De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.

*De oude bestaande woning blijft behouden en behoudt de functie van woning. De aanvraag **voldoet** dus **niet** aan deze mogelijkheid.*

2. De generatiewisseling op een agrarisch beroepsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.

Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager, zijnde de heer De Voegt, dat de aanvraag volledig kadert in de expansie van het agrarisch bedrijf. De aanvraag **voldoet** dus **niet** aan deze mogelijkheid.

3. Een **blijvende tweede woning** kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden:

- 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 full-time 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;

Er werd door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling tot vier maal toe (advies van 29/07/2008, 1/04/2008, 12/02/2009 en 29/10/2013) ongunstig advies gegeven. De afdeling oordeelt dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is.

De afdeling stelt opnieuw dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden.

De aanvraag **voldoet niet aan deze voorwaarde.**

- 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.

In het voorliggende geval wordt de tweede woning op dusdanige wijze ingeplant naast het serrecomplex dat deze op eenvoudige wijze afsplitsbaar is, namelijk op 7,5m van de serres. Ze vormt dus geen integrerend deel van het landbouwbedrijf.

Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en van het departement Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt bijgetreden dat het bedrijf van dergelijk kleine schaal is dat er onvoldoende garanties zijn, dat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan. Dit zou verdere residentialisering van het plaatselijke agrarische gebied sterk bevorderen, waardoor de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang worden gebracht.

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.

Het feit dat er in de toekomst sprake zou kunnen zijn van een uitbreiding van het bedrijf met een serre (op een terrein van 6ha) impliceert niet dat de woning een bedrijfswoning is. Bovendien is niet duidelijk waarom de expansie van het bedrijf door buitenteelt

automatisch impliceert dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Bovendien oordeelde het departement Landbouw en Visserij dat deze terreinen worden onderverhuurd aan derden.

De aanvraag voldoet niet aan de hiervoor opgesomde voorwaarden en kan derhalve vanuit goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Verdere residentialisering van het agrarisch gebied is niet wenselijk en brengt de goede ruimtelijke ordening van de gewestplanbestemming in het gedrang,

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 26 september 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering, gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij 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 het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

49. Uw Raad heeft in het arrest 25 juni 2013 het bezwaar geuit dat dat de deputatie in haar motivering niet voldoende onderzoek heeft gedaan naar het feit of het landbouwbedrijf wel voldoende rendabel is om een tweede bedrijfswoning te verantwoorden. Uw Raad vraagt in het arrest zodoende een beter gemotiveerd besluit dat moet aantonen dat de aanvrager exploitant is van het landbouwbedrijf en dat dat bedrijf ook effectief rendabel is. De brief van aanvrager aangaande de totale arbeidsduur, alsook het attest van het sociaal verzekeringsfonds van Acerta, werden onvoldoende bewijskrachtig geacht. Hierbij kan worden opgemerkt dat uw Raad geen bezwaar heeft geuit tegen het principe van een tweede bedrijfswoning in agrarisch gebied. Het principe van de mogelijkheid van de vestiging van een tweede bedrijfswoning wordt zodoende niet aangetast. Evenmin stelt de Raad dat de aangereikte gegevens niet correct zouden zijn. De niet afdoende bewijskrachtige stukken bij de aanvraag lagen aan de kern van de vernietiging van het besluit van de deputatie van 11 februari 2010.

50. Ten gevolge van het arrest heeft verzoekende partij bijkomende bewijsstukken aangeleverd om de — onvoldoende bewijskrachtig geachte — bewijsstukken die werden gevoegd bij de

aanvraag, aan te vullen en te ondersteunen. In bijlage bij de nota aan de deputatie werden bijkomende bewijsstukken aangeleverd om aan te tonen dat de aanvraag een landbouwer is die een levensvatbaar bedrijf exploiteert:

- ✓ Schrijven van Acerta dd. 6 augustus 2013 dat aanvrager sinds 1 maart 2008 zelfstandige in hoofdberoep is in de landbouwsector;
- ✓ Schrijven van Acerta dd. 6 augustus 2013 dat de vader van aanvrager sinds 1 juli 1979 zelfstandige is in hoofdberoep in de landbouwsector;
- ✓ Schrijven FOD Financiën 23 december 2011 aangaande aanslagbiljet personenbelastingen aanslagjaar 2009 van de vader van Aanvrager waaruit een nettoresultaat van €34.137,25 (brutowinst €276.339,26) blijkt;

51. Uit de bijkomende stukken blijkt duidelijk dat een bedrijf een omzet heeft van +/- 300.000 euro en een nettowinst haalt van 34.137,25 euro waarmee duidelijk wordt dat in alle redelijkheid moet worden aanvaard dat het bedrijf voldoende rendabel is. Het aanslagbiljet heeft een kennelijk hogere bewijswaarde dan de 'brief' waarnaar het arrest van de Raad verwijst. Dit samen gelezen met de eerder aangereikte bewijzen nl. de vorige geleverde attesten van Accerta, opzoeking in het KB0 en GRAYDON bevestigen duidelijk de rendabiliteit van het bedrijf.

52. Nergens uit het bestreden besluit blijkt echter dat rekening werd gehouden met de bijkomend aangeleverde stukken. Meer zelfs, het bestreden besluit beperkt zich voor deze beoordeling tot een loutere verwijzing naar het advies van het Departement Landbouw en Visserij — Duurzame Landbouwwontwikkeling dd. 29 oktober 2013. Uw Raad zal moeten vaststellen dat het advies, en dus ook het bestreden besluit, uitdrukkelijk stelt dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn:

...

53. Deze stelling is duidelijk foutief. Er werden wél bijkomende en nieuwe elementen aangereikt. De elementen werden duidelijk niet in overweging genomen. A fortiori moet worden opgemerkt dat het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling dd. 29 oktober 2013 stelt dat het van belang is om het aanslagbiljet van de personenbelasting te voegen om een duidelijk beeld te krijgen over de inkomsten van het bedrijf. Dat is nu net het stuk dat bijkomend werd gevoegd door verzoekende partij, maar waarmee duidelijk géén rekening werd gehouden bij de beoordeling van de aanvraag door de adviesverlenende instantie en door verwerende partij.

54. De motivering van het bestreden besluit is kennelijk foutief. Er werd geen rekening gehouden met bijkomende aangeleverde stukken die kennelijk van belang waren voor de beoordeling van de aanvraag na het tussengekomen arrest van uw Raad, minstens blijkt niet uit het bestreden besluit op welke wijze er rekening werd gehouden met de aangeleverde stukken. Het bestreden besluit is dan ook niet afdoende gemotiveerd wat een schending uitmaakt van art. 2 en 3 van de formele motiveringswet, minstens vormt het besluit een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

55. Het tweede middel is gegrond.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

1.

Naar aanleiding van het vernietigingsarrest werd op 1 oktober 2013 opnieuw advies gevraagd aan de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling. (stuk 12) De door de aanvrager/beroeper bijgebrachte gegevens (meer in het bijzonder de bijkomende attesten van Acerta en een

aanslagbiljet personenbelastingen (op naam van De Voegt Luc en niet De Voegt Patrick!) werden tevens bezorgd aan deze dienst. (stuk 13) Dit blijkt ook duidelijk uit de verzonden brief (stuk 12) :

...

De adviesinstantie kon bijgevolg met volledige kennis van zaken een advies formuleren.

Op 29 oktober 2013 werd door de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling volgend advies verstrekt :

...

2.

Door de aanvrager/beroeper werden n.a.v. het vernietigingsarrest bijkomende stavingsstukken bijgebracht, meer in het bijzonder werden bijkomende attesten van Acerta en een aanslagbiljet personenbelastingen (op naam van De Voegt Luc en niet De Voegt Patrick!) bijgevoegd.

Uit de bijkomende bijgebrachte gegevens kan echter niet afgeleid worden dat de aanvrager/beroeper een exploitant is van het bedrijf.

Meer nog, uit voormeld advies van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling blijkt dat de geregistreerde tuinbouwer de heer De Voegt Luc (55j) betreft, de vader van de huidige aanvrager.

De huidige aanvrager, Patrick De Voegt, is noch bij de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij noch bij de afdeling Markt en Inkomensbeheer van het Agentschap Landbouw en Visserij gekend als geregistreerd land- of tuinbouwer.

3.

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de hoorzitting van 24 september 2013 waarop verzoekende partij aanwezig was en bijgevolg in de mogelijkheid was om haar argumenten uiteen te zetten.

In de bestreden beslissing wordt tot slot verwezen naar de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken. (stuk 15, p. 7)

De bestreden beslissing werd bijgevolg met volledige kennis van zaken genomen en werd afdoende gemotiveerd.

Het tweede middel is ongegrond.”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan het volgende toe:

“...

In een tweede middel tracht verzoekende partij aan te tonen dat in de bestreden beslissing geen rekening werd gehouden met nieuwe stukken om aan te tonen dat de aanvrager wel landbouwer is en een levensvatbaar bedrijf exploiteert.

De overheid die oordeelt over een vergunningsaanvraag moet in overeenstemming met art. 11.4.1 inrichtingsbesluit inderdaad nagaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een bedrijfswoning voor een exploitant van een leefbaar landbouwbedrijf en of in redelijkheid dus kan worden aangenomen dat de aangevraagde bouwwerken een landbouwbestemming hebben.

Op basis van de aanvraag en de bijkomende stukken van het administratief dossier blijkt er echter enkel dat er sprake is van een nieuwe woning zonder dat de agrarische context hiervan wordt toegelicht.

De vergunningsverlenende overheid dient er in het bijzonder over te waken dat de aanvraag geen voorwendsel vormt om een gebouw op te trekken dat niet verenigbaar is met de bestemming van agrarisch gebied en derhalve een zonevreemde functie heeft die niet verenigbaar is met art. 11.4.1. van het inrichtingsbesluit.

De voorgebrachte stukken bevatten ook nu geen gegevens die toestaan te concluderen dat voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 11.4.1. inrichtingsbesluit.

De beslissing is wat dat betreft afdoende feitelijk en juridisch onderbouwd.

Verzoekende partij meent dat op basis van de nieuwe stukken de Deputatie de vergunning alsnog had moeten verlenen.

Niets is minder waar. Uit de brieven van Acerta van augustus 2013 blijkt nog niet dat het zou gaan om een leefbaar landbouwbedrijf.

Ook het aanslagbiljet — voor aanslagjaar 2009 nota bene — toont dit geenszins aan. Uit dit aanslagbiljet blijkt enkel dat de vader van de aanvrager in 2009 34.137 euro aan inkomsten als zelfstandige heeft ontvangen. Hieruit blijkt geenszins dat ook de aanvrager voldoende inkomsten heeft als zelfstandig landbouwer. Elk stuk hieromtrent ontbreekt nog steeds.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat:

...

Verwerende partij heeft zich volledig terecht gebaseerd op het laatste advies van het departement Duurzame Landbouwonwikkeling van 29/10/2013, dat stelt:

...

De nieuw bijgebrachte stukken leverden, zoals hierboven gesteld, geen bijkomende gegevens op.

In het advies wordt een aanslagbiljet van de personenbelasting van zowel de heer De Voegt Patrick als de heer De Voegt Luc van de laatste jaren opgevraagd, alsook een BTW-aangifte. Deze stukken werden door de aanvrager echter nooit bijgebracht.

De Deputatie kon hiermee dan ook geen rekening houden. Het aanslagbiljet van 2009 van de heer Luc De Voegt is te gedateerd en niet terzake dienend.

Ook de uittreksels van de KBO ondernemingsdatabank zijn achterhaald. Recente opzoeken tonen aan dat de BVBA De Voegt sinds 20 juli 2013 ambtshalve is doorgehaald wegens niet-neerlegging jaarrekening.

Ook is tijdens de hoorzitting van de Deputatie gebleken dat er geen activiteit meer is ter plaatse.

Samengevat, uit geen van de voorliggende stukken van het dossier kan worden aangenomen :

- 1. dat er sprake is van een landbouwbedrijf te Boechout, Mussenhoevenlaan 226;*
- 2. dat dit bedrijf voor zover zou voldaan zijn aan de voorgaande voorwaarde, bovendien een volwaardig landbouwbedrijf betreft;*

3. dat er sprake is van twee exploitanten die hun agrarische hetzij para-agrarische activiteiten uitoefenen te Boechout, Mussenhoevenlaan 226;
4. dat de voorliggende aanvraag betrekking zal hebben op de bouw van een bedrijfswoning voor een exploitant van een volwaardig landbouwbedrijf te Boechout, Mussenhoevenlaan 226,
5. en dat de bestaande woning verder dienst zal doen als bedrijfswoning van een andere exploitant die tevens operationeel is te Boechout, Mussenhoevenlaan 226;

In die zin heeft verwerende partij dan ook correct geoordeeld op basis van alle relevante stukken.

...

4.

De verzoekende partij herhaalt in de wederantwoordnota haar uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift en voegt hieraan niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar middel onder meer de schending inroept van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (formele motiveringswet).

Zoals uit het feitenrelaas blijkt, dateren het indienen van de aanvraag en het betekenen (in de betekenis van ingediend) van het administratief beroep van vóór 1 september 2009, respectievelijk 5 februari 2009 en 29 juni 2009. De bestreden beslissing zelf is genomen op 7 november 2013 en dus ná 1 september 2009.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO, de overgangsbepaling omtrent de toepasselijke procedureregelen, in samenlezing met artikel 193, §1 en §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) en gelet op het gegeven dat de gemeente Boechout (nog) niet ontvoogd is, diende de voorliggende aanvraag behandeld te worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerde decreet).

De in artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet opgenomen motiveringsverplichting is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die een suppletoir karakter heeft. De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991, zodat de Raad de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting als een schending van de motiveringsverplichting uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet verstaat.

2.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in dit geval het agrarisch gebied, te oordelen of het voorwerp van de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de in de omgeving bestaande toestand 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 de vergunningverlenende overheid de

haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

De verzoekende partij betwist niet dat, zoals in de bestreden beslissing wordt aangenomen, in agrarisch gebied een blijvende tweede woning bij een bedrijf slechts uitzonderlijk aanvaard kan worden indien tegelijkertijd voldaan wordt aan drie voorwaarden: 1/ beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming; 2/ het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren en 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.

Met betrekking tot het al dan niet vervuld zijn van de tweede voorwaarde overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling tot vier maal toe ongunstig advies heeft gegeven, dat de afdeling oordeelt dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is en dat de afdeling opnieuw stelt dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn die een wijziging van het ongunstig advies kunnen verantwoorden. De aanvraag voldoet volgens de verwerende partij derhalve niet aan de tweede voorwaarde.

4.

De verzoekende partij voert aan dat zij naar aanleiding van het arrest van de Raad van 25 juni 2013 in een bijkomende nota aan de verwerende partij bijkomende bewijsstukken heeft voorgelegd om aan te tonen dat zij een landbouwer is die een levensvatbaar en rendabel bedrijf exploiteert maar dat nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat rekening werd gehouden met de bijkomende stukken. De bestreden beslissing verwijst volgens de verzoekende partij enkel naar het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 29 oktober 2013, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij op 17 september 2013 aan de verwerende partij een nota heeft bezorgd met de volgende documenten: 1/ brief van Acerta van 6 augustus 2013 dat de aanvrager sinds 1 maart 2008 zelfstandige in hoofdberoep is in de landbouwsector; 2/ brief van Acerta van 6 augustus 2013 dat de vader van de verzoekende partij sinds 1 juli 1979 zelfstandige in hoofdberoep is in de landbouwsector en 3/ een brief van de FOD Financiën van 23 december 2011 over het aanslagbiljet personenbelastingen aanslagjaar 2009 van de vader van de verzoekende partij, waaruit een nettoresultaat van 34.137,25 euro blijkt (brutowinst: 276.339,26 euro).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft met een brief van 1 oktober 2013 het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling om een nieuw advies gevraagd. In deze brief stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beroeper heeft in deze procedure nieuwe informatie bijgebracht. Het beroep werd in zitting van 26 september door de deputatie verdaagd, om een nieuw advies van jullie dienst te bekomen.

Als bijlage stuur ik u een kopie van het beroepschrift, met alle nodige informatie. Gelieve hierover zo snel mogelijk advies uit te brengen.

... ”

Uit deze brief kan worden afgeleid dat de documenten die de verzoekende partij aan de verwerende partij heeft bezorgd, eveneens aan het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling werden bezorgd. De verzoekende partij toont het tegendeel alvast niet aan.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling verleent op 29 oktober 2013 een ongunstig advies waarin het stelt dat een glastuinbouwbedrijf van 12.000m² glasopstand met als teelten tomaten en/of veldsla nooit dubbelvolwaardig kan zijn. In het advies wordt gesteld dat, om een eenduidig inzicht te verwerven over de inkomsten van het bedrijf, best de aanslagbiljetten van de personenbelasting van zowel de verzoekende partij als van de vader van de verzoekende partij van de laatste jaren wordt opgevraagd en nagekeken, alsook dat de BTW-aangifte van het bedrijf van de laatste jaren een belangrijke indicator is.

De verzoekende partij legt geen enkel van deze naar het oordeel van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling noodzakelijke documenten voor. De verzoekende partij overtuigt niet dat op basis van de door haar voorgelegde stukken, zowel de initieel bij de aanvraag gevoegde stukken als de bijkomende stukken van 17 september 2013, op zorgvuldige en voldoende zekere wijze een inzicht wordt gegeven in de inkomsten van het bedrijf, laat staan dat aangetoond wordt dat het bedrijf van de verzoekende partij en haar vader een dubbelvolwaardig bedrijf is.

Bovendien wordt in het advies niet alleen gewezen op het gebrek aan gegevens over de inkomsten van het bedrijf, maar worden ook andere elementen aangehaald die erop duiden dat het bedrijf niet dubbelvolwaardig is. Zo wordt vastgesteld dat in de accommodatie en modernisering van het tuinbouwbedrijf sedert meer dan tien jaar niet meer geïnvesteerd is, hetgeen er volgens de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling op wijst dat het om een uitdovend glastuinbouwbedrijf gaat, en wordt vastgesteld dat de onbebouwde percelen 316x en 314h, die door de verzoekende partij in het verleden werden opgegeven als deel uitmakend van het bedrijf, steeds uitgebaat zijn door derden. Ten slotte stelt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat de verzoekende partij noch bij de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling noch bij de afdeling Markt en Inkomensbeheer gekend is als geregistreerd land- of tuinbouwer.

5.

De verzoekende partij levert in het middel geen kritiek op deze elementen, terwijl deze nochtans mee aan de basis liggen van het ongunstig advies. Uit het advies blijkt afdoende waarom de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van oordeel is dat het bedrijf niet als dubbelvolwaardig kan worden beschouwd en waarom de bijkomende stukken van de verzoekende partij aan deze conclusie niets wijzigen. De verwerende partij kon er zich derhalve toe beperken te verwijzen naar de adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling en naar de vaststelling dat er geen nieuwe bijkomende elementen zijn die een wijziging van het negatief advies kunnen verantwoorden. Een dergelijke werkwijze is noch onregelmatig, noch onzorgvuldig.

Het middel wordt verworpen.

B. Overig middel

In het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partij op het motief in de bestreden beslissing dat het bedrijf niet zogenaamd dubbelvolwaardig is, dient verworpen te worden. Er kan in redelijkheid niet betwist worden dat het betrokken motief een determinerend weigeringsmotief is en de bestreden beslissing bijgevolg op zich kan schragen. De eventuele gegrondheid van het eerste middel kan dan ook niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden zodat dit middel niet dient onderzocht te worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, worden ten laste van de verzoekende partij gelegd.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER