

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0225 van 14 mei 2013  
in de zaak 1011/0572/A/2/0517

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Xavier D'HULST en Michiel DEWEIRDT  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare van 30 augustus 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning en het slopen van de bestaande woning en een bestaande loods en dit volgens ingediend plan.

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

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Michiel DEWEIRDT die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 8 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 29 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“herbouwen van en woning en het slopen van de bestaande woning en een bestaande loods”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’ gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 oktober 2008 tot en met 10 november 2008, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, brengt op 17 oktober 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare verleent op 29 september 2008 het volgende gunstig advies:

“ ...

*Het College heeft een GUNSTIG advies uitgebracht in dit dossier.*

*Het betreft het herbouwen van een woning, slopen schuur en bestaande woning. Het ontwerp voldoet aan artikel 145 bis §2°-6° van het decreet. De inplanting van de nieuwe woning wordt opgeschoven naar voren en zo beter ingeplant ten opzichte van het volledige perceel. De nieuwe inplanting komt ongeveer in de plaats van de te slopen schuur. Aangezien het perceel achteraan, waar de oude woning momenteel staat, lager is gelegen en er overstromingsgevaar kan zijn, is het logisch om de inplanting te voorzien op een hoger gelegen stuk, in dit geval op de plaats van de oude te slopen schuur. Dit alles zal resulteren in een beter plaatselijke aanleg, een betere integratie van de omgeving alsmede een betere terreinbezetting en kwalitatief concept. Uiterlijk 6 maand na het betrekken van de nieuwe woning dient de oude woning gesloopt te worden. De werken zijn niet storend voor de omgeving en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De beoogde werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

*In zijn niet bindend advies van 17.10.2008 geeft Duurzame Landontwikkeling uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting een strikt voorwaardelijk gunstig advies. De aanvraag heeft geen betrekking op professionele of para-agrarische activiteiten en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, langs een goed uitgeruste gemeenteweg met verspreide bebouwing. Het betreft het herbouwen van een woning, na het slopen van deze woning en een open loods. De nieuwe woning wordt ongeveer ingeplant op de plaats van de af te breken loods. De site is via een lange (+/- 200m.), onverharde toegangsweg verbonden met de openbare weg. Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevrije woningen en gebouwen strikt worden gerespecteerd (o.a. naar inplanting toe), veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag voor de afd. Duurzame Landbouwontwikkeling aanvaardbaar.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 maart 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

*Conform artikel 145 bis §1 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:*

*(...)*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 2° tot en met 6°, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de*

*ruimtelijke kwetsbare gebieden worden verstaan (...) agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde (...)*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gezien de aanvraag gelegen is buiten de geëigende bestemmingszone dient ze getoetst te worden aan de uitzonderingsbepalingen van het decreet op de ruimtelijke ordening inzake woningen en gebouwen.*

*De aanvraag is niet conform de uitzonderingsbepalingen. Gelet op de bestaande bebouwing, is er geen duidelijkheid waarom de gewijzigde inplanting een betere goede ruimtelijke ordening zou geven.*

*Wateroverlast kan niet zomaar als reden van wijziging van inplanting zijn. Uit het dossier blijkt ook niet dat er naar alternatieven is gezocht om het waterprobleem op te lossen. Er wordt ook niet gemeld hoe groot de kans en de frequentie van wateroverlast wel is.*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

#### **ADVIES**

#### **Ongunstig**

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare vraagt met een brief van 6 mei 2009 aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om het advies te herzien en wel om volgende reden:

*“ ...*

*Het Schepencollege heeft in zitting van 04.05.2009 kennis genomen van uw ongunstig advies van 20.03.2009 inzake in rand vermelde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

*De hoeve wordt nog steeds geëxploiteerd, runderen zijn aanwezig en akkers worden bebouwd, de aanvrager beschikt over een B.T.W.-, landbouw- en mestbanknummer. De inkomsten bestaan nog steeds uit landbouwactiviteiten.*

*Ter zake delen wij u mee dat de huidige woning ingeplant is langs drie zijden op dichte afstand van de perceelsgrenzen waardoor geen optimaal zicht is op de eigen landerijen waar dit wel het geval zal zijn met de nieuwe woning. Om sanitaire redenen wordt altijd vermeden dat de stallingen en hun omgeving worden betreden voor andere redenen dan de exploitatie zelf. De ligging van de huidige woning is in die zin slecht daar men altijd voorbij de stallingen moet alvorens de woning te bereiken. Met de inplanting van de nieuwe woning wordt dit echter vermeden en de algemene normale inplantingswijze van hoeves gevolgd. In bijlage een bijkomende motivatie dd. 13.01.2009 van de aanvrager.*

*Om bovenstaande redenen vragen wij u, hierbij, om een herziening van uw eerder ongunstig advies.*

*...”*

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, herhaalt op 6 april 2010 het eerdere gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare herhaalt zijn vraag aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nogmaals met een brief van 6 mei 2010.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 juli 2010 nogmaals een ongunstig advies:

“ ...

*Naar aanleiding van uw vraag tot herziening van uw advies van 06/05/2010, kan ik het volgende antwoorden.*

*Het betreft hier inderdaad een nog actief bestaand landbouwbedrijf. De huidige activiteiten zijn verminderd vanwege de pensionering van de uitbater. Het advies van Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling West-Vlaanderen van 06/04/2010 wordt echter niet gevolgd. De voorliggende aanvraag staat immers niet in functie van een volwaardig landbouwbedrijf. De weigering van de aanvraag brengt de bestaande landbouwuitbating niet in het gedrang.*

*Aldus blijven de bepalingen voor zonevreemde woningen en gebouwen van toepassing voor dit dossier.*

*In geval het hier zou gaan om een louter zone-eigen inplanting, nl. voor een bedrijf met professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, kan een nieuwe inplanting wel worden overwogen.*

*Hierbij dient wel verder ingegaan te worden op de inhoudelijke bezwaren tegen een gewijzigde inplanting.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare weigert op 30 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

*Het betreft een aanvraag tot het herhouwen van een woning en slopen schuur en bestaande woning. De werken zijn niet storend voor de omgeving en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De beoogde werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

(...)

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 20.07.2010. Het advies luidt als volgt:*

(...)

*In zijn niet bindend advies van 06.04.2010 geeft Duurzame Landbouwwontwikkeling uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting een gunstig advies. Op vraag van het gemeentebestuur werd de aanvraag i.v.m. herbouwen woning na slopen van een schuur en bestaande woning herzien. De aanvrager baat ter plaatse, als gepensioneerd landbouwer, een gevestigd landbouwbedrijf uit. Gelet op de jarenlange uitbating van dit bedrijf, tijdens de actieve loopbaan van de aanvrager, dient de aanvraag in tegenstelling tot eerder gegeven advies binnen het decreet art. 100 beoordeeld als zone-eigen woning. De pensioneringstoestand maakt de woning*

*inderdaad niet plots zonevreemd. Het gevraagde kan bijgevolg aanvaard worden.*  
...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 27 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. (...)*

*Los van het feit of een nieuwe locatie voor de woning wel wenselijk is, wordt met voorliggende aanvraag het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet bijkomend aangetast, gezien de woning in vervanging komt van een bestaande loods met een vergelijkbare ruimtelijke impact op het landschap.*

*Ingevolge artikel 4.3.6 VCRO kan een exploitatiewoning een bruto-bouwwolume hebben van hoogstens 1000m<sup>3</sup> bij bewoning door één gezin. Het totaal volume van het gebouw bedraagt 852m<sup>3</sup> waarmee voldaan wordt aan de decretale volumennorm.*

*In essentie stelt zich evenwel de vraag of de te herbouwen woning nog wel gebeurt i.f.v. een volwaardig leefbaar bedrijf. In het gunstig advies van de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt daaromtrent geen uitspraak gedaan. Er wordt enkel gesteld dat “de pensioneringstoestand de woning niet zonevreemd maakt”. De pensionering van de aanvrager, het feit dat er voor 2009 gemiddeld slechts 11 runderen aanwezig zijn en er slechts 8ha grond meer is bij het bedrijf zijn sterke aanwijzingen dat het hier niet gaat om een volwaardig bedrijf, zowel vanuit stedenbouwkundig- als economisch oogpunt. Dat voldaan wordt aan een aantal administratie faciliteiten (...) verandert hier weinig aan.*

*Gezien het hier niet meer om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat, is de regelgeving m.b.t. herbouw van zonevrije woningen hier van toepassing is. De toepassing is problematisch gezien:*

- Door het wijzigen van het aantal bouwlagen en/of de dakvorm (cf. topgevel langs de voorzijde) het architecturaal karakter (artikel 4.4.11 VCRO) van de oorspronkelijke woning onvoldoende wordt behouden. Het behoud van het en de dakvorm zijn primaire te behouden kenmerken.*
- Ook het motief om te bouwen op een gewijzigde plaats omwille van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.4.14 VCRO) overtuigt niet. Er zou sprake zijn van wateroverlast, maar dit blijkt niet uit bewijsstukken in het dossier. Er wordt nergens aangetoond of dit een onoverkomelijk probleem vormt. In dit kader kan opgemerkt worden dat de woning buiten een overstromingsgevoelig gebied ligt. Indien er al een waterproblematiek aanwezige zou zijn dat kan deze wellicht opgelost worden met een aantal maatregelen (...)*

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

*De vraag stelt zich of gezien de pensionering van aanvrager het wel nog wenselijk is om voor hem een exploitatiewoning te bouwen bij de hoeve zelf. Het is ook niet duidelijk of*

*aanvrager op vandaag een overnemer heeft voor de bedrijfsuitbating.*

*Er dient alleszins op gewezen dat de te herbouwen woning weinig “ruimtelijke verbondenheid” met het hoevecomplex creëert. De voorgestelde geïsoleerde inplanting kan op termijn een afsplitsing van de exploitatiewoning in de hand werken (...). Dit is niet wenselijk gezien op de langere termijn een loutere residentiële functie bij een hoeve noch wenselijk is voor de bewoners van de woning (burenhinder) noch in het kader van een duurzame ruimtelijke-economische exploitatie van de hoeve (...)*

*Het is bijgevolg aangewezen dat de exploitatiewoning pas wordt herbouwd op het moment dat zich op de site opnieuw een volwaardig leefbaar bedrijf bevindt. Teneinde afsplitsing te voorkomen is daarbij een meer fysieke inlijving met de overige bedrijfsgebouwen wenselijker.*

*Voorliggende aanvraag strookt bijgevolg niet met de principes van een duurzame ruimtelijke ordening.*

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

*De aanvraag tot herbouw van een exploitatiewoning gebeurt niet door een volwaardig leefbaar bedrijf. Dit blijkt niet alleen de pensionering van aanvrager maar tevens uit het beperkt aantal aanwezige runderen (11) en de beperkte oppervlakte gronden (8ha)*

*De aanvraag strookt tevens niet met de decretale wetgeving voor herbouw van zonevreemde woning gezien het nieuwe ontwerp onvoldoende het architecturaal karakter van de bestaande woning respecteert. Bovendien is het motief (wateroverlast) om te bouwen op een gewijzigde plaats onvoldoende gestaafd met bewijsstukken.*

*Tenslotte dient er op gewezen dat de aanvraag niet strookt met de principes van een duurzame ruimtelijke ordening gezien ze een ruimtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in de hand werkt.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.  
...”*

Na de hoorzitting van 23 november 2011 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de ingediende plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

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

*Voorliggende aanvraag strekt tot het herbouwen van een exploitatiewoning van een gepensioneerd landbouwer. Volgens het beroepschrift houdt aanvrager evenwel nog steeds runderen en wordt ca.8ha landerijen bewerkt.*

*... ”*

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

*Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Agrarische gebieden zijn bestemd voor “landbouw in de ruime zin”.*

*... ”*

*Los van het feit of een nieuwe locatie voor de woning wel wenselijk is, wordt met voorliggende aanvraag het landschappelijk waardevol gebied niet bijkomend aangetast, gezien de woning in vervanging komt van een bestaande loods met een vergelijkbare*

*ruimtelijke impact op het landschap.*

*Ingevolge artikel 4.3.6 VCRO kan een exploitatiewoning een bruto-bouwwolume hebben van hoogstens 1.000m<sup>3</sup> bij bewoning door één gezin. Het totaal volume van het gebouw van het gebouw bedraagt 852m<sup>3</sup> waarmee voldaan wordt aan de decretale volumenorm.*

*In essentie stelt zich evenwel de vraag of de te herbouwen woning nog wel gebeurt i.f.v. een volwaardig leefbaar bedrijf. In het gunstig advies van de Afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling wordt gesteld dat “de pensioneringstoestand de woning niet zonevreemd maakt”. Dit standpunt kan gevolgd worden.*

*De watertoets(...)*

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

*De woning wordt naar voren gebracht, met aanvrager kan gesteld worden dat dit een hygiënisch gezien een verantwoorde oplossing is. Met aanvrager kan ook gewezen worden op het feit dat de bouwplaats omgeven is door landbouw en dat er geen gevaar is voor afsplitsing. De site blijft een compact geheel.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en met de goede plaatselijke ordening kan de vergunning verleend worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

##### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij voert in haar nota aan dat de vordering tot vernietiging onontvankelijk is omdat het verzoekschrift laattijdig zou zijn ingediend. Zij houdt voor dat de verwerende partij de bestreden beslissing aan de verzoekende partij heeft betekend met een aangetekende brief van 11 januari 2011 zodat de beroepstermijn begon te lopen op 13 januari 2011 om te eindigen op vrijdag 11 februari 2011.

Ter zitting van 22 januari 2013 legt de verwerende partij een bewijsstuk voor waaruit blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend met een aangetekende zending van 12 januari 2011.

De tussenkomende partij doet afstand van haar exceptie.

##### *Beoordeling door de Raad*

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend met een aangetekende brief van 12 januari 2011.



Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 14 februari 2011, is dan ook tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de VCRO inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011), heeft geen invloed op de hangende gedingen.

Het decreet van 18 november 2011 kent immers de beslissingsbevoegdheid voor het **instellen van het jurisdictioneel beroep** bij de Raad toe aan de leidend ambtenaar en treedt in werking op 29 december 2011. Voor alle vóór 29 december 2011 ingestelde jurisdictionele beroepen bij de Raad, blijven de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hun belang en hun hoedanigheid behouden.

## **C. Ontvankelijkheid van de antwoordnota van de verwerende partij**

Ter zitting van 22 januari 2013 roept de verzoekende partij een exceptie in met betrekking tot de wijze van ondertekening van de antwoordnota van de verwerende partij.

De verzoekende partij houdt niet voor dat het ingeroepen ondertekenings- of vertegenwoordigingsgebrek de openbare orde betreft.

De exceptie wordt dan ook als onontvankelijk afgewezen aangezien deze exceptie ook nuttig voor het eerst in de wederantwoordnota van de verzoekende partij had kunnen opgeworpen worden. Door deze slechts ter zitting te formuleren, ontnemt zij – in het bijzonder aan de verwerende partij – de mogelijkheid om op een gepaste wijze te reageren.

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

### **Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In deze middelen roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Diksmuide-Torhout, artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.1 van de bijlage van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de formele en materiële motiveringsplicht.

Samengevat is de verzoekende partij van oordeel dat de pensionering van de tussenkomende partij de exploitatiewoning wel degelijk zonevreemd maakt, aangezien deze geen volwaardig landbouwbedrijf meer uitbaat met maar amper 11 runderen. De deputatie kon de aanvraag dan ook niet beoordelen vanuit de regelgeving betreffende zone-eigen woningen. De verzoekende partij betwist bovendien de juridische correctheid van het advies van de afdeling Duurzame Landbouwafdeling waar gesteld wordt dat *“de pensioneringstoestand... de woning inderdaad niet plots zonevreemd”* maakt.

In de mate de Raad zou oordelen dat er wel degelijk sprake is van een zone-eigen aanvraag, is de aanvraag volgens de verzoekende partij slechts vergunbaar als er sprake is van een exploitatiewoning die integrerend deel uitmaakt van het landbouwbedrijf. Volgens de verzoekende partij wordt de nieuwe woning aan de rand van de boerderij aan een bestaande uitweg en op 10m afstand van de stallingen opgetrokken, wat niet beschouwd kan worden als integrerend deel uitmakend van het landbouwbedrijf en kan leiden tot afsplitsing. Volgens de verzoekende partij kunnen de opgegeven redenen van hygiënische noodzaak en wateroverlast niet overtuigen. De verzoekende partij is ook van oordeel dat de woning groot uitvalt voor een “gepensioneerde” en de indeling ervan doet vermoeden dat na oprichting wellicht tot verkoop en afsplitsing zal worden overgegaan.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de verzoekende partij ten onrechte de schending inroept van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 en daarbij horende bijlage. Volgens de verwerende partij is de aanvraag wel degelijk in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan en dient er dus geen toepassing gemaakt te worden van artikel 4.4.9 VCRO en het daarbij horende concordantiebesluit van 11 april 2008.

Verder stelt de verwerende partij dat een louter economische beoordeling van de activiteiten niet als enige criterium kan worden gehanteerd. Daarenboven kan het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling als richtinggevend worden beschouwd en kan er wel degelijk een grote waarde worden gehecht aan het advies van een deskundige instantie op dit vlak. Ook stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij in haar advies zelf niet consistent is geweest, daar zij eerst melding maakte van een *“bestaand actief landbouwbedrijf”* maar later zegt dat *“de aanvraag niet in functie staat van een volwaardig landbouwbedrijf”*.

Met betrekking tot de motiveringsplicht stelt de verwerende partij nog dat het niet mogelijk is om tegelijk een schending van de materiële en formele motiveringplicht op te werpen.

Tot slot stelt de verwerende partij nog dat de verzoekende partij zich louter speculatief opstelt wanneer zij stelt dat de exploitatiewoning zou afgesplitst worden en verkocht. De inplantingsplaats van de nieuwe woning betreft daarenboven een louter opportuniteitsoordeel dat de Raad niet kan beoordelen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de notie “leefbaar” landbouwbedrijf niet in economische zin mag geïnterpreteerd worden, maar vanuit planologisch-stedenbouwkundig perspectief. Er dient nagegaan te worden of de constructie waarvoor een aanvraag wordt gedaan, dienstig kan zijn voor het landbouwbedrijf. Het betreft wel degelijk een zone-eigen hoeve en gebouwen. De tussenkomende partij erkent dat de landbouwactiviteiten heden minder intensief zijn, maar stelt, aan de hand van een aantal documenten, dat de agrarische activiteit nog steeds rendabel is. Daarenboven stelt zij dat het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling richtinggevend is. Verder stelt ook de tussenkomende partij dat het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 niet van toepassing is aangezien er

overeenstemming is met de gewestplanvoorschriften. Tot slot stelt de tussenkomende partij nog dat er geen gevaar is voor afsplitsing omdat de bouwplaats door landbouw omgeven is en de site een compact geheel blijft. De woning komt zelfs dichter te liggen tegen de stallen dan de nu bestaande hoeve en komt in de plaats van een oude hangaar.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar eerdere betoog.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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.

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

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient na te gaan of er uit stedenbouwkundig oogpunt wel sprake is van een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Met andere woorden dient hier nagegaan te worden of de te herbouwen woning nog deel zal uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel eerder een zuiver residentieel karakter zal krijgen. Hiertoe dient de vergunningverlenende overheid, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie geeft, 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.

2.

In casu stelt zich voornamelijk de vraag of de pensionering van de tussenkomende partij de herbouw van de vroegere exploitantenwoning in de weg staat.

In de bestreden beslissing wordt het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, van 6 april 2010 aangehaald waarin gesteld wordt dat "*de pensioneringstoestand de woning niet zonevreemd maakt*". Dit standpunt wordt door de verwerende partij gevolgd.

3.

De verwerende partij en de tussenkomende partij stellen terecht dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet louter uit economisch standpunt mag bekeken worden. Evenwel houdt dit niet in dat de vergunningverlenende overheid zo maar voorbij kan gaan aan de geringe omvang van de nog bestaande activiteit.

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

4.

Hoewel een (exploitanten)woning van een gepensioneerd landbouwer met een nog bescheiden landbouwersactiviteit als zone-eigen kan worden beschouwd, dient bij een herbouw hiervan gekeken te worden naar de toekomstige exploitatiemogelijkheden op economisch en familiaal

vlak om na te gaan of de woning nog steeds als zone-eigen kan worden beschouwd of niet. Hierbij is het van essentieel belang na te gaan of het landbouwbedrijf toekomstmogelijkheden heeft (Parl. Vragen en Antwoorden, vraag nr. 86 van de heer Johan DE ROO van 16 maart 2000).

Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij dit onderzoek heeft gevoerd. Zij sluit zich slechts aan bij het niet-bindend advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, van 6 april 2010 om te oordelen dat de woning deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. Dit advies is echter zeer summier opgesteld, zodat ook hier niet uit afgeleid kan worden of het bestaande landbouwbedrijf nog levensvatbaar is. Dit advies stelt immers louter dat *“de pensioneringstoestand maakt de woning inderdaad niet plots zonevreemd”* en verwijst verder enkel naar de vroegere actieve loopbaan van de aanvrager.

5.

Tijdens de zitting 22 januari 2013 stelt de tussenkomenende partij dat haar dochter bereid is het landbouwbedrijf over te nemen en hiervoor een opleiding volgt. Deze feiten betreffen echter nieuwe gegevens die niet gekend waren door de verwerende partij ten tijde van het nemen van de beslissing. Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad kan hij niet overgaan tot een onderzoek van deze nieuwe feitelijke gegevens; dit behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan.

6.

Uit de in het feitenrelaas weergegeven citaat van de bestreden beslissing blijkt dat er een formele motivering is wat betreft de grondslag van de planologische verenigbaarheid. De ingeroepen schending van de formele motiveringsplicht kan dan ook niet aanvaard worden.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij bij de toelichting van haar middelen ook aanvoert dat de in de bestreden beslissing aangevoerde motieven niet deugdelijk zijn, waarbij zij dan de materiële motiveringsplicht viseert. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een loutere schending van de materiële motiveringsplicht.

Gelet op het voorgaande dient dan ook geoordeeld te worden dat de verwerende partij ten tijde van het nemen van haar beslissing niet met draagkrachtige motieven heeft geoordeeld dat de aangevraagde herbouw van de vroegere exploitantenwoning gebeurt in functie van een volwaardig leefbaar bedrijf. In meerdere orde wijst de Raad erop dat de motiveringsplicht des te zorgvuldiger en preciezer dient te zijn nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een andersluidend standpunt besloot.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een woning en het slopen van de bestaande woning en een bestaande loods en dit volgens ingediend plan op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS