

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.194 van 21 april 2008
in de zaak A. 70.020/X-6782.**

In zake : 1. Louis MICHIELSSEN (overleden),
rechtsgeding hervat door:
 a. Jetty PAELMAN,
 b. Louis-Luc MICHIELSSEN,
 c. Jules MICHIELSSEN,
 d. Christine MICHIELSSEN,
 e. Cathy MICHIELSSEN,
 f. Ann MICHIELSSEN,
 g. Luc MICHIELSSEN,
 2. Louis-Luc MICHIELSSEN,
 3. Jules MICHIELSSEN,
 4. Christine MICHIELSSEN,
 5. Cathy MICHIELSSEN,
 6. Ann MICHIELSSEN,
 7. Luc MICHIELSSEN,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten H. GEYSKENS, A. VANDEURZEN,
 A. VAN DER GRAESEN, C. COOMANS, M. BOES en
 W. MERTENS,
 kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
 Scheigoorstraat 5

tegen :

 het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
 dat woonplaats kiest bij
 advocaat J. CLAES,
 kantoor houdende te 2550 KONTICH,
 Mechelsesteenweg 160.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Louis MICHIELSSEN, Louis-Luc MICHIELSSEN, Jules MICHIELSSEN, Christine MICHIELSSEN, Cathy MICHIELSSEN, Ann MICHIELSSEN en Luc MICHIELSSEN, op 24 juli 1996 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 5 juni 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep tegen de beslissing van 30 juni 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de vergunning werd geweigerd voor het bouwen van een woning bij een landbouwexploitatie gelegen aan de Zeurtebaan 2 te Schoten, kadastraal bekend sectie A nrs. 106 en 105 (deel);

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur C. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 14 november 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekers;

Gelet op het uittreksel uit het register der overlijdensakten van de gemeente Brasschaat, waaruit blijkt dat de eerste verzoekende partij is overleden op 4 april 2004;

Gelet op het verzoek tot gedinghervatting, op 18 mei 2004 ingediend door Jetty PAELMAN, Louis-Luc MICHIELSSEN, Jules MICHIELSSEN, Christine MICHIELSSEN, Cathy MICHIELSSEN, Ann MICHIELSSEN en Luc MICHIELSSEN;

Gelet op de beschikking van 1 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 oktober 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. BEELEN, die loco advocaat M. BOES verschijnt voor de verzoekers en van advocaat P. AERTS, die loco advocaat J. CLAES verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het gedeeltelijk andersluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 6 september 1991 dienen “de kinderen” van de eerste verzoeker een aanvraag in voor “het oprichten van woning bij landbouwexploitatie en afbraak bestaande hoeve + schuur” op het boven vermelde perceel.

1.2. Volgens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is het perceel gesitueerd in agrarisch gebied.

1.3. De gemachtigde ambtenaar brengt op 19 juni 1992 een ongunstig advies uit op grond van de volgende overwegingen:

“De bouwvergunning moet worden geweigerd. Het eigendom is gelegen in het agrarisch gebied waar enkel volwaardige agrarische bedrijven kunnen toegestaan worden. Het betreft hier een tweede woning bij een domein dat als nevenactiviteit wordt uitgebaat door een persoon die in de vleeswarenssector tewerkgesteld is”.

1.4. Bij beslissing van 1 juli 1992 sluit het college van burgemeester en schepenen zich bij dit advies aan en wordt de gevraagde vergunning geweigerd.

1.5. De verzoekende partijen gaan op 16 juli 1992 tegen deze beslissing in beroep bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.6. Op 30 juni 1994 wordt dit beroep verworpen op grond van de volgende motieven:

“Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, deels in agrarisch en deels in bosgebied gelegen is; dat agrarisch gebied voor de landbouw in de ruime zin bestemd is; dat dit gebied enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, naast verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en tevens para-agrarische bedrijven mag bevatten; dat bosgebied uit de beboste of te bebossen gebieden bestemd voor het bosbedrijf bestaat; dat er gebouwen voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen toegestaan zijn evenals jagers- en vissershutten die niet, zelfs niet tijdelijk, als woonverblijf gebruikt kunnen worden;

Overwegende dat het terrein aan de op 4 m breedte bitumineus verharde gemeenteweg Zeurtebaan paalt;

Overwegende dat het terrein tot een uitgestrekt domein met graslanden en bossen, zonder bebouwing, behoort; dat ter plaatse weinig landbouwactiviteit kan vastgesteld worden; dat aan de overzijde van de weg wel enkele woningen en een bedrijf staan; dat deze zich evenwel in bosgebied bevinden;

Overwegende dat het terrein met een kleine woning en een schuur bebouwd is; dat zich voorheen nog een hoeve op het terrein bevond; dat de hoeve is gesloopt ingevolge een vergunning tot het bouwen van een woning bij landbouwexploitatie en afbraak hoeve op het terrein, vergunning die het college van burgemeester en schepenen op 7 april 1987 aan de kinderen van Louis Michielssen heeft verleend; dat het schepencollege op 29 maart 1988 aan de kinderen Louis Michielssen de verlenging van de bouwvergunning van 7 april 1987 met één jaar, verleend heeft; dat de vergunde woning door omstandigheden niet uitgevoerd is; dat de aanvraag thans het oprichten van een inkompoort en een woning beoogt; dat het inplantingsplan tevens het afbreken van de bestaande schuur voorziet;

Overwegende dat de heer Louis Michielssen een vleeswarenbedrijf te Brasschaat uitbaatte; dat hij zich grotendeels uit de leiding van dit bedrijf heeft teruggetrokken om zich actief met de landbouwuitbating bezig te houden; dat het agrarisch bedrijf van de heer Louis Michielssen over 20 ha landbouwgrond beschikt; dat een dergelijke oppervlakte voldoende is voor een leefbaar grondgebonden bedrijf op voorwaarde dat de bedrijfsopzet intensief genoeg is; dat het grondgebonden bedrijf van de heer Louis Michielssen thans niet volwaardig is; dat de bedrijfsopzet dient geïntensiveerd te worden zodat voldoende productieve arbeidsuren kunnen gepresteerd worden om een volwaardig inkomen te verwerven; dat de exploitatie van een melkveehouderij of een fruitaanplanting van 3,5 à 4 ha in casu zou volstaan om tot een volwaardig inkomen te komen”.

1.7. Op 5 september 1994 stellen de verzoekende partijen beroep in tegen de beslissing van de bestendige deputatie:

“Bij lezing van de beslissing van de Bestendige Deputatie blijkt dat het weigeringsmotief in weze enkel dit is, dat er thans geen volwaardig landbouwbedrijf op de gronden zouden aanwezig zijn.

Dat het bedrijf zou moeten geïntensiveerd worden en dat de exploitatie van een melkveehouderij of een fruitaanplanting van 3 à 4 ha in casu zou volstaan om tot een volwaardig bedrijf te komen.

Vastgesteld kan worden dat, in principe, de Bestendige Deputatie van mening is dat een woning mag worden opgericht bij dit landbouwbedrijf en dit zou trouwens moeilijk anders kunnen, aangezien 20 ha ongetwijfeld voldoende is voor een volwaardig landbouwbedrijf.

Daarenboven moet nog worden opgemerkt dat ook de 30 ha bosgrond toezicht en onderhoud behoeven, die vanzelfsprekend ook door de heer Louis Michielssen zouden worden ter harte genomen.

Onbegrijpelijk is evenwel het weigeringsmotief van de Bestendige Deputatie, die beweert dat het thans geen volwaardig landbouwbedrijf is. Het is precies daarover dat er langdurige onderhandelingen zijn geweest tussen de heer Michielssen enerzijds en de administratie anderzijds, om uit te maken welke exploitatie het best geschikt zou zijn. Melkveehouderij werd uitgesloten, gelet op de thans heersende beperkingen in verband met de mestproductie, zodat alleen in aanmerking kwam, het aanleggen van een fruitplantage.

Na bodemonderzoek is dan vastgesteld dat het meest in aanmerking zou komen, het aanleggen van notenbomen.

Daarover is dan ook een overeenkomst gesloten met de firma Nicolai, die het nodige zou doen. Ook de te betelen oppervlakte was afgesproken met de Administratie en de heer Louis Michielssen heeft zich dan ook bereid verklaard zich daaraan te houden.

Wat de Bestendige Deputatie doet is natuurlijk de zaken op zijn kop zetten. De heer Michielssen is best bereid om de investering te doen die nodig is om

tot een volwaardig landbouwbedrijf te komen, in de zin zoals hiervoor geschetst, maar dat die investering kan hij natuurlijk alleen maar doen in de mate dat hij ook over de mogelijkheid zou beschikken om terplaatse te gaan wonen.

Hij heeft er dan ook geen problemen mee dat als voorwaarde wordt opgelegd dat eerst deze intensivering van het landbouwbedrijf is bereikt door het aanbrengen van de nodige beplantingen, en dat hij pas daarna mag bouwen.

Maar het spreekt van zelf dat hij niet in staat is om nu de aanzienlijke investeringen, die verschillende miljoenen belopen, te doen als hij niet de zekerheid heeft dat hij ook in de buurt kan gaan wonen en dan ook het nodige onderhoud en toezicht kan uitoefenen, én op de aanplantingen, én op de daarom heen liggende bossen.

Het spreekt van zelf dat als hij die investeringen zou doen en daarna zou de vergunning geweigerd worden, hij in een onmogelijke situatie komt omdat hij moeilijk vanuit zijn woonplaats in Brasschaat, de nodige stappen kan ondernemen en activiteiten kan ontwikkelen om de exploitatie van het landbouwbedrijf op een normale manier te beheren.

Kortom, het weigeringsmotief van de Bestendige Deputatie is volstrekt onhoudbaar. Men keert de zaken om.

Als men een bepaalde opvatting heeft over een volwaardig landbouwbedrijf, volstaat het te zeggen dat dit moet worden gerealiseerd en dat pas daarna de bedrijfswoning mag worden gebouwd, waartoe mijn cliënten zich perfect akkoord verklaren.

Men kan de zaken niet omkeren zoals de Bestendige Deputatie doet.

Wij willen bovendien opmerken dat de 20 ha landbouwgrond thans grotendeels als grasland in gebruik zijn, wat ook de nodige problemen oplevert in verband met onderhoud en exploitatie, maar dit is de enige manier die thans doenbaar is, gelet op het feit dat mijn cliënt niet in de mogelijkheid is om terplaatse te wonen.

Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat ook de graswinning op deze 20 ha reeds als een aanzienlijke landbouwactiviteit kunnen worden beschouwd.

Bovendien wensen wij er nogmaals aan te herinneren, op de eerste plaats, dat er in 1986 onder dezelfde omstandigheden zonder problemen een bouwvergunning werd uitgereikt.

Op de tweede plaats, dat ook de 30 ha bosgrond behoeven onderhouden te worden en dat er toezicht moet worden uitgeoefend en wij zijn dus van mening dat dit beroep dient te worden ingewilligd”.

1.8. Op 5 juni 1996 wordt dit beroep, met het bestreden besluit, door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening verworpen.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1.1. De verzoekende partijen voeren als eerste middel aan :

“A. Het eerste middel:

* Het eerste middel is afgeleid uit de schending van de artikels 2 en 55 par. 3 van de wet van 29.03.1962, houdende de organisatie van de ruimtelijke

ordening en van de stedenbouw, artikel 11 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en van de gewestplannen en het K.B. van 03.10.1979 tot vaststelling van het gewestplan Antwerpen, de artikels 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandeling, artikel 13 van het decreet van 23.10.1991 betreffende de openbaarheid van het bestuur en de motiveringsplicht.

* De schending is daarin gelegen dat het bestreden besluit ten onrechte ervan uitgaat dat de bouwaanvraag betrekking heeft op een zonevreemd gebouw (dat wil zeggen een gebouw dat niet thuis hoort in een agrarisch gebied).

Uit de uiteenzetting der feiten en uit het dossier, blijkt afdoende dat het gaat om een eigendom van 50 ha, waarvan 20 ha in het landbouwgebied liggen die door de eerste verzoekende partijen zelf en voor eigen rekening worden geëxploiteerd, nu reeds, zonder dat zij daarbij over een woning ter plaatse kunnen beschikken.

Ten onrechte gaat het bestreden besluit ervan uit dat de bestaande schuur die recent door de verzoekende partijen met grote kosten werd hersteld en bruikbaar gemaakt, zou worden afgebroken.

Dit is compleet in strijd met de werkelijkheid, daar deze schuur een nuttige en noodzakelijke functie vervult voor het opslaan van het landbouwmateriaal en de landbouwmachines die thans bij de exploitatie worden gebruikt.

Verzoekende partijen wijzen verder op de overeenkomsten in verband met het aanbrengen van mest en het bosbeheersplan dat werd opgesteld.

Hieruit blijkt de realiteit van de land- en bosbouwkundige bestemming voldoende.

Het bestreden besluit steunt derhalve op een reeks feitelijke onjuistheden om tot de conclusie te komen dat het gebouw zonevreemd zou zijn.

Ten overvloede kan er op gewezen worden dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State alleen de realiteit van een landbouwbestemming moet worden onderzocht en niet de economische leefbaarheid daarvan.

Aan de landbouwkundige realiteit van de bestemming en de behoefte van een woning ter plaatse van de exploitant, blijkt niet de minste twijfel te zijn.

Overigens willen verzoekende partijen onderstrepen dat ook de economische leefbaarheid van de hele landbouweigendom aanwezig is en dat zij overigens bereid waren, en nog steeds zijn, om alle inspanningen te leveren, voor zover gevraagd om die economische leefbaarheid te realiseren.

Dit middel dient derhalve als gegrond te worden beschouwd”.

2.1.1.2. De verwerende partij repliceert :

“Het bestreden besluit zou er ten onrechte van uitgaan dat de bouwaanvraag betrekking heeft op een ‘zonevreemd gebouw’, t.t.z. een gebouw dat niet thuis hoort in een agrarisch gebied;

Luidens artikel 11, 4.1. K.B. 28 december 1972 zijn agrarische gebieden voor de landbouw in de ruime zin bestemd en mogen zij 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, alsmede para-agrarische bedrijven, bevatten;

Hierboven werd reeds uitvoerig aangetoond dat de voorgestelde gebouwen geen landbouwkundige bestemming hebben, dat het bestaande bedrijf niet leefbaar is, dat de geplande bijkomende activiteiten het ook niet leefbaar maken en dat de aanvraag de oprichting betreft van een nieuwe residentiële woning in agrarisch gebied ter vervanging van een reeds gedeeltelijk afgebroken en nog verder af te breken gedesaffecteerd hoevecomplex dit alles op een domein waar geen noemenswaardige landbouwactiviteit te bespeuren valt;

Voor de toepassing van bovenvermeld artikel 11 dient de Overheid, die op de bouwaanvraag van een landbouwbedrijf beschikt, na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, dat wil o.m. zeggen of aan de hand van de ingestuurde bouwplannen, in redelijkheid aangenomen kan worden dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in een dergelijk gebied niet thuishoort;

Welnu, uit de bouwplannen blijkt dat een nieuwe woning in L-vorm wordt gepland, waarvan de beide-vleugels respectievelijk een oppervlakte hebben van 9,40 meter op 29,50 meter en van 6,96 meter op 11 meter; Deze woning zou bedekt worden met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 4,15 meter en een nokhoogte van 12,10 meter; In dit zadeldak zou een volwaardige verdieping ingewerkt worden; Deze woning zou opgericht worden juist achter de af te breken schuur en alzo komen te liggen op ongeveer 34 meter uit de rand van de Zeurtebaan;

M.a.w. het betreft hier een woning met een zuiver residentiële karakter, zonder enige landbouwbedrijfskundig nut;

Een dergelijke residentialisering van het agrarisch gebied zou strijdig zijn met de gebiedsbestemming en kan uit het oogpunt van een goede landinrichting geenszins aanvaard worden;

De door art. 55, par. 3, lid 1 Stedenbouwwet aan de vergunningverlenende overheid opgelegde motiveringsplicht houdt in dat in het besluit waarbij over de vergunningsaanvraag wordt beschikt de met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening verband houdende redenen worden aangegeven waarop de beslissing is gesteund;

De aangegeven redenen zijn in casu concreet, nauwkeurig en duidelijk;

Wanneer de gemeenschapsminister uitspraak doet over een op grond van artikel 55, par. 2 Stedenbouw ingesteld hoger beroep, treedt hij niet op als rechter om een subjectief recht te beoordelen, maar als bestuursoverheid die moet beslissen of de aanvraag verenigbaar is met het openbaar belang op het gebied van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening;

De bij artikel 55, par. 3 Stedenbouwwet opgelegde motiveringsplicht houdt alleen in dat hij in zijn besluit de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet aangeven waarop zijn beslissing steunt;

Dit middel is derhalve ongegrond.”

2.1.1.3. De verzoekende partijen dupliceren :

“Met betrekking tot het eerste middel antwoordt verwerende partij dat het in casu niet zou gaan om een landbouwkundige exploitatie.

Zij kan nochtans niet betwisten dat het gaat om een totale oppervlakte, zoals hiervoor reeds herhaalde malen uiteengezet van 20 hectare landbouwgrond en 30 hectare bosgrond. Deze gronden zijn in eigen exploitatie bij eerste verzoekende partij, die aldaar om deze exploitatie op een correcte manier te kunnen doen, wenst te gaan wonen.

Stellen zoals verwerende partij derhalve doet dat deze woning geen landbouwbedrijfskundig nut heeft, strookt dus geenszins met de werkelijkheid en wordt door de feiten van het dossier zelf ruim tegengesproken.

Derhalve kan niet anders worden geconcludeerd dan dat het eerste middel gegrond is”.

2.1.1.4. De zelfde partijen wijzen er in hun laatste memorie nog op dat “de gemeente Schoten op gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar ... op 7 april 1987 een bouwvergunning heeft verleend voor een quasi identiek gebouw ...”. Bovendien stellen zij nog: “Als de overheid van oordeel is dat het gebouw te groot is of te luxueus voor een landbouwexploitatie, dan had ze dat moeten zeggen”.

Er dient te worden vastgesteld dat het hier nieuwe, niet ontvankelijke middelen betreft.

2.1.2.1. Artikel 11, 4.1, eerste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt:

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

Uit de aangehaalde bepaling blijkt dat in agrarisch gebied woningbouw niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant of een tijdelijke verblijfsgellegenheid betreft. Bovendien kan een woning of tijdelijke verblijfseenheid slechts worden toegelaten indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf.

2.1.2.2. In het bestreden besluit concludeert de minister dat “de gevraagde nieuwbouw duidelijk als zonevreemd dient te worden beschouwd” en dit op grond van volgende overwegingen:

“Overwegende dat het project inhoudt dat vooreerst de bestaande gebouwen worden afgebroken; dat het hier enerzijds gaat om een oude hoeve in L-vorm met een oppervlakte van 19,40 meter tot 30,80 meter op 7,40 meter tot 12,35 meter en anderzijds om een schuur met een oppervlakte van 11,75 meter op 18,40 meter; dat deze zijn ingeplant op ongeveer 15,20 meter uit de rand van de voorliggende weg; dat in dit kader dient opgemerkt dat reeds op 7 april 1987 voor een gelijkaardig project een bouwvergunning werd afgegeven; dat echter alleen de oude hoeve werd afgebroken; dat er van de vroegere gebouwen nog een schuur staat en een zeer kleine woning, die thans wordt betrokken door een persoon die een bewakingsfunctie uitoefent over de betrokken eigendom; dat de eigenlijke hoeve reeds werd afgebroken omdat zij in bijzonder slechte staat was; dat een nieuwe woning in L-vorm wordt gepland, waarvan de beide vleugels respectievelijk een oppervlakte hebben van 9,40 meter op 29,50 meter en van 6,96 meter op 11 meter; dat deze woning wordt bedekt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 4,15 meter en een nokhoogte van 12,

10 meter; dat in dit zadeldak een volwaardige verdieping wordt ingewerkt; dat deze woning wordt opgericht juist achter de af te breken schuur en alzo komt te liggen op ongeveer 34 meter uit de rand van de Zeurtebaan; dat deze woning enerzijds een zuiver residentieel gebruik kent en anderzijds wordt aangevraagd in functie van een plantage voor notelaars;

Overwegende dat bij het nagaan of dergelijke constructie in overeenstemming is met de op het betrokken gewestplan aangeduide agrarische bestemming van het gebied, rekening dient gehouden met het op 31 januari 1995 uitgebrachte richtinggevende advies van de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en waterbeheer, afdeling Land, dat onder meer stipuleert :

‘... De aanvrager is gepensioneerd en baat het domein uit als hobbyactiviteit. Het domein omvat 35 ha bos en 20 ha landbouwgrond (15 ha weiden en 5 ha maïs). De veestapel bedraagt 4 Schotse hooglandrunders.

In 1995 zou de aanvrager, indien de bouwvergunning bekomen wordt, 4 ha walnoten aanplanten.

De bestaande landbouwactiviteit heeft niets te zien met een volwaardige landbouwactiviteit. Gezien de leeftijd van de aanvrager is het zeer onwaarschijnlijk dat op het domein ooit een volwaardige landbouwactiviteit zal worden ontwikkeld. De aangekondigde walnotenproductie is alleszins geen volwaardige landbouwactiviteit, ten eerste omdat de eerste notenproductie slechts binnen een vijftiental jaren te verwachten valt, en ten tweede omdat de aanplanting op zich geenszins een volwaardige landbouwactiviteit is.

Aangezien woningen in het landbouwgebied enkel kunnen toegestaan worden bij volwaardige beroepslandbouwbedrijven kan de oprichting van de woning uit landbouwkundig standpunt niet aanvaard worden ...

Daarenboven werd vastgesteld dat op het domein nog steeds een woning aanwezig is, de zogenaamde conciërgewoning ... Vervolgens zal de nog bestaande schuur afgebroken worden, zodat er geen enkel bedrijfsgebouw meer zal overblijven...’

Overwegende dat naar aanleiding van de gehouden hoorzitting door de particulier op deze gegevens werd gereageerd; dat concreet samengevat door de particulier wordt gesteld dat de zaken op hun kop worden gezet, daar de gevraagde woning essentieel noodzakelijk is om enerzijds te kunnen evolueren naar een volwaardige bedrijvigheid en anderzijds voldoende toezicht mogelijk te maken; dat door de particulier er tevens wordt op gewezen dat het project juist een vrijwaring betekent van de agrarische bestemming van het gebied, dat trouwens als een restgebied kan worden omschreven;

Overwegende dat naar aanleiding van deze opmerkingen door de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer, afdeling Land, op 11 december 1995 een bijkomend advies werd uitgebracht; dat dit advies onder meer stipuleert :

‘... Een toezichtswoning bij een landbouwbedrijf kan in principe slechts in overweging genomen worden nadat de bestaande inplanting als een volwaardig beroepslandbouwbedrijf wordt uitgebaat. De woning wordt verantwoord door de uitgeoefende landbouwactiviteit en niet omgekeerd. De hier aanwezige landbouwactiviteit kan slechts als een hobby- of een kleine landbouwactiviteit aanzien worden, en zelfs de op termijn geplande landbouwinvesteringen, zoals de aanplanting van walnoten, hebben niets te zien met een volwaardige beroepsbedrijvigheid ... Daarenboven kan een bedrijfswoning in principe slechts aanvaard worden bij en nadat de noodzakelijke bedrijfsgebouwen opgericht werden. In onderhavig geval is er geen sprake meer van eventuele bedrijfsgebouwen, daar de bestaande volledig worden afgebroken en vervangen door een grote woning. De in de bouwaanvraag voorgestelde gebouwen hebben geen landbouwbedrijfskundig nut ...’;

Overwegende dat ook dient opgemerkt dat het een klein, homogeen en te vrijwaren landbouwgebied betreft, geprangd tussen bos en natuurgebied; dat, indien de aanvrager zijn vergunning zou bekomen, dit gebied dan ook een feitelijk geresidentialiseerd privaat domein wordt zonder enige verdere agrarische bestemming”.

2.1.2.3. De verzoekende partijen brengen geen concrete argumenten aan ter weerlegging van de vaststelling in het bestreden besluit, gesteund op concreet gemotiveerde adviezen uitgebracht door de bevoegde administratie, dat de geplande woning niet behoort tot een volwaardig landbouwbedrijf.

De correcte stelling dat dit begrip niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst, houdt geen weerlegging in van de voormelde vaststellingen die betrekking hebben op de vraag of de geplande woning al dan niet kadert in een “volwaardig” landbouwbedrijf.

De verzoekende partijen stellen bovendien ten onrechte dat de overheid geen rekening zou hebben gehouden met de 20 ha “geëxploiteerde” gronden.

Evenmin voeren zij op goede gronden aan dat de overheid er verkeerdelijk zou van uitgegaan zijn dat de bestaande schuur zou worden afgebroken, nu blijkt dat de bouwaanvraag en de erbij horende plannen de afbraak van de schuur vermelden en nu zij niet hebben gereageerd tegen een gelijklopende vaststelling door de bestendige deputatie.

Ten slotte toont ook het feit dat contracten werden aangegaan met betrekking tot de afzetting van dierlijke mest op zich niet aan dat van een volwaardig landbouwbedrijf kan worden gewaagd en weerlegt dit geenszins de concrete argumenten geformuleerd in het bestreden besluit. Nog minder kan verwezen worden naar enig bosbeheersplan, nu het beheer van bosgronden op zich geen uitstaans heeft met een landbouwexploitatie.

Het middel is ongegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1.1. De verzoekende partijen voeren als tweede middel aan :

“* Het tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikels 10 en 11 van de gecoördineerde grondwet en het gelijkheidsbeginsel

* De schending is daarin gelegen dat men klaarblijkelijk steunt op de leeftijd van de eerste verzoekende partij, die thans gepensioneerd is, om daaruit een beslissend argument te halen dat de vergunning niet kan worden verleend, omdat de continuïteit van het landbouwbedrijf niet zou zijn gegarandeerd.

Afgezien van de vaststelling dat de derde verzoekende partij als ongehuwd inwonende zoon in staat is om de leiding van het bedrijf op zich te nemen, moet worden vastgesteld dat de continuïteit van geen enkel landbouwbedrijf de dag van vandaag verzekerd is, en dat met die argumentatie dan elke bouw aanvraag zou moeten worden geweigerd, hetgeen klaarblijkelijk niet het geval is.

Alleszins is er geen enkele wettelijke grondslag die verantwoordt dat iemand die de pensioengerechtigde leeftijd bereikt heeft, niet meer een landbouwbedrijf zou mogen leiden en exploiteren en daarvoor niet de nodige vergunningen zou mogen krijgen.

Door aldus discriminerend op te treden jegens eerste verzoekende partij, dient te worden vastgesteld dat de in het middel aangehaalde bepalingen van de grondwet werden geschonden, zodat ook dit middel gegrond is”.

2.2.1.2. De verwerende partij repliceert :

“Zoals hierboven reeds aangetoond werd door de Overheid nagegaan of het in casu vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf ging, d.w.z. of aan de hand van de voorliggende gegevens in redelijkheid kon aangenomen worden dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel was om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in een dergelijk gebied niet thuishoort;

Daar de Overheid (terecht) van oordeel was dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet om een werkelijk landbouwbedrijf ging, kan de leeftijd van eerste verzoekende partij geen beslissend argument geweest zijn om de vergunning te weigeren;

Er is van discriminatie geen sprake en ook dit middel is ongegrond”.

2.2.1.3. De memorie van wederantwoord bevat geen bijkomende argumenten.

2.2.1.4. In hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen evenwel nog:

“In het tweede middel houden de verzoekende partijen voor dat er sprake is van discriminatie jegens eerste verzoekende partij o.w.v. zijn leeftijd. Het blijkt immers uit het bestreden besluit dat dit in belangrijke mate bepaald is geweest door het negatief advies van de afdeling Land.

Daarin staat te lezen wat volgt:

‘Gezien de leeftijd van de aanvrager is het zeer onwaarschijnlijk dat op het domein ooit een volwaardige landbouwactiviteit zal worden ontwikkeld. De aangekondigde walnotenproductie is alleszins geen volwaardige landbouwactiviteit. Ten eerste omdat de eerste nootproductie slechts binnen een 15-tal jaren te verwachten valt en ten tweede omdat de aanplanting op zich geenszins een volwaardige landbouwactiviteit is.’

Het is duidelijk dat dit negatief advies in belangrijke mate geïnspireerd is door de leeftijd van de eerste verzoekende partij waaruit de afdeling Land meent te kunnen concluderen dat het dus wel nooit ernst zal zijn met de landbouwexploitatie. Dit werd toen al door de feiten tegengesproken en wordt nog steeds door feiten tegengesproken.

Daarenboven mag nogmaals worden onderstreept dat het voorstel van de aanleg van een walnotenplantage afkomstig is van datzelfde bestuur, waarmee de verzoekende partijen hebben ingestemd. Zij zouden trouwens evenzeer instemmen met elke andere redelijke eis voor zover nu reeds de landbouwkundige exploitatie niet voldoende zal vaststaan, wat zij overigens ten stelligste betwisten.

In ieder geval kan men er niet omheen dat aldus de afdeling Land en in navolging het bestreden besluit dat op dit advies steunt, een discriminatie plegen jegens de eerste verzoekende partij. Ze gaan er daarenboven dan nog maar gemakshalve van uit dat na het stopzetten van de landbouwactiviteit in hoofde van de eerste verzoekende partij of na zijn overlijden, geen van de andere verzoekende partijen de exploitatie zou kunnen verder zetten.

De tweede zoon, dhr. Jules Michielssen, derde verzoekende partij, is thans reeds actief bezig met de exploitatie van het bedrijf zodat ook dit punt overigens in feite ongegrond is. Alleszins is ook het tweede middel gegrond”.

2.2.2. Zoals bij de bespreking van het eerste middel is gebleken, haalt de minister meerdere argumenten aan om te concluderen dat de betrokken woning niet behoort tot een volwaardig landbouwbedrijf.

Waar gewag wordt gemaakt van de leeftijd van de eerste verzoekende partij en daaruit bepaalde conclusies worden getrokken gaat het geenszins om een decisief motief.

Bovendien valt niet in te zien hoe de bestreden beslissing de eerste verzoeker op grond van zijn leeftijd zou discrimineren, nu die beslissing alleen inhoudt dat op het betrokken perceel geen woonhuis mag worden opgericht door zijn kinderen.

De argumentatie in de laatste memorie is volledig nieuw ten opzichte van het middel en kon reeds in het verzoekschrift zijn uiteengezet. Het betreft nieuwe, niet ontvankelijke middelen.

Het middel is ongegrond.

2.3. Derde middel

2.3.1.1. De verzoekende partijen voeren als derde middel aan :

“* Het derde middel is afgeleid uit de schendingen van artikel 55 par. 2, 3de lid van de wet van 29.03.1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw alsook van het algemeen beginsel van de hoorplicht.

* De schending is daarin gelegen dat het bestreden besluit steunt op een advies dat werd uitgebracht door het Bestuur Landinrichting van 11.12.1995. Dit werd aan de verzoekende partijen niet meegedeeld.

Dat advies bestond niet op het ogenblik dat de hoorzitting plaatsvond, zodat de verzoekende partijen niet met kennis van zake hun standpunt hebben kunnen uiteenzetten, vooraleer het bestreden besluit werd genomen”.

2.3.1.2. De verwerende partij repliceert :

“Verzoekende partijen verliezen uit het oog dat het eerste advies dateert van 31 januari 1995 en het tweede advies van 11 december 1995;

Het advies van 31 januari 1995 was uiteraard verzoekende partijen wel degelijk bekend, temeer omdat naar dit advies door verzoekende partijen zeer duidelijk wordt verwezen in hun nota n.a.v. de hoorzitting van 20 maart 1995;

Nà deze hoorzitting werd de Minister namens verzoekende partijen nogmaals aangeschreven op 14 november 1995, waarna nogmaals op advies werd gevraagd, tweede advies daterende van 11 december 1995 waarin wordt bevestigd ‘dat het op 31 januari 1995 verstrekke ongunstig advies gehandhaafd wordt. Er zijn geen bijkomende elementen in het dossier voorhanden om het standpunt van de afdeling LAND in deze te wijzigen.’

Ook dit middel is ongegrond”.

2.3.1.3. De verzoekende partijen voeren in hun memorie van wederantwoord aan :

“Verwerende partij ontkent klaarblijkelijk niet dat, nadat de hoorzitting reeds plaatsgevonden had, een tweede advies werd gevraagd aan de Dienst Afdeling Land, dat klaarblijkelijk voor de verwerende partij voldoende ernstig was om haar besluiten ook te gronden, zonder dat nochtans de verzoekende partijen de kans zouden hebben gehad dit tweede advies dat evenmin als het eerste advies, een ernstig advies te noemen is, hebben kunnen tegenspreken.

De verzoekende partijen wensen van de gelegenheid gebruik te maken om te onderstrepen dat door de feitelijke manier waarop het bouwberoep werd afgehandeld, de zin van de hoorzitting compleet wordt uitgehouden.

Weliswaar was er bij de hoorzitting het eerste advies van de Afdeling Land, maar er was geen vertegenwoordiger van deze administratie aanwezig om dat advies toe te lichten, noch was het mogelijk met deze Afdeling contact op te nemen. Deze Afdeling weigert halstarrig bezoekers te ontvangen of briefwisseling te voeren over standpunten die zij inneemt, met als argument dat zij niet meer doet dan een advies uit te brengen, dat de beslissende overheid niet bindt en dat zij derhalve geen behoefte heeft om daar verder contact over te hebben.

Verzoekende partijen worden hier dus voor een muur geplaatst, waar niemand hen klaarblijkelijk op een ernstige manier wil of kan te woord staan.

Het is immers duidelijk dat wanneer men het geheel van het dossier bekijkt, het in weze het advies van de Afdeling Land is dat een beslissende rol heeft gespeeld in het besluit dat verzoekende partijen thans aanvechten.

En dan moet men vaststellen dat juist dit advies niet alleen op een ernstige manier is opgesteld, maar klaarblijkelijk niet op een degelijke manier door de

verzoekende partij kan worden onderzocht en dat zij gewoon niet in debat kunnen treden met de auteurs van dit advies.

Onder deze omstandigheden moet alleszins worden aangenomen dat de rechten die de verzoekende partijen halen uit artikel 55 par. 2 van de Stedebouwwet en het hoorrecht duidelijk zijn miskend, zodat ook dit derde middel als gegrond moet worden beschouwd”.

2.3.1.4. In hun laatste memorie doen zij nog gelden :

“In het derde middel hebben de verzoekende partijen voorgehouden dat hun waarborgen in verband met de correcte afhandeling van de procedure werden miskend doordat na de hoorzitting een nieuw advies gevraagd werd van de afdeling Land, dat zij uiteraard niet hebben gekend vooraleer het bestreden besluit werd genomen, laat staan er op hebben kunnen reageren.

In het verslag wordt geopperd dat dit tweede advies niets toevoegt aan het eerste advies, zodat er geen reden was om de verzoekende partijen opnieuw te horen. Dit mag bevreemden aangezien een kernpunt van heel die discussie precies was te weten wat de afdeling Land nu precies verstond onder een leefbaar landbouwbedrijf.

Zij mogen nogmaals eraan herinnerd worden dat het deze zelfde afdeling Land is die destijds voorgesteld had een notelaarplantage van 4 ha aan te planten omdat dit voldoende zou zijn en die daarna blijkbaar van dit standpunt afwijkt. Op zijn minst zou het dan nuttig zijn geweest voor de verzoekende partijen om dit nogmaals te kunnen onderzoeken en beargumenteren.

Dit klemmt temeer nu uit de ervaring blijkt dat het voor particulieren een quasi onmogelijke taak is om een persoonlijk onderhoud te vragen met de medewerkers van de afdeling Land bij het Hoofdbestuur, die stevast verklaren dat zij enkel maar een advies uitbrengen en geen personen wensen te ontvangen om daarover van gedachten te wisselen.

Het is volstrekt onaanvaardbaar dat wanneer deze gebrekkige vorm van communicatie klaarblijkelijk aanvaard wordt, waarna dan weer manifest een tweede foutief standpunt wordt ingenomen, dan bovenop nog aan de verzoekende partijen het recht ontzegd wordt daar met kennis van zaken op te kunnen reageren.

Ook het derde middel is gegrond”.

2.3.2. De verzoekende partijen betwisten niet dat zij ten tijde van de hoorzitting, op 20 maart 1995, op de hoogte waren van het eerste advies van de afdeling Land d.d. 31 januari 1995.

Na de hoorzitting werd nog een bijkomend advies aan de afdeling Land gevraagd, waarvan volgend gedeelte als motivering in de bestreden beslissing werd opgenomen:

“... Een toezichtswoning bij een landbouwbedrijf kan in principe slechts in overweging genomen worden nadat de bestaande inplanting als een volwaardig beroepslandbouwbedrijf wordt uitgebaat. De woning wordt verantwoord door de uitgeoefende landbouwactiviteit en niet omgekeerd. De hier aanwezige landbouwactiviteit kan slechts als een hobby- of een kleine landbouwactiviteit aanzien worden, en zelfs de op termijn geplande landbouwinvesteringen, zoals de aanplanting van walnoten, hebben niet te zien met een volwaardige

beroepsbedrijvigheid... Daarenboven kan een bedrijfswoning in principe slechts aanvaard worden bij en nadat de noodzakelijke bedrijfsgebouwen opgericht werden. In onderhavig geval is er geen sprake meer van eventuele bedrijfsgebouwen, daar de bestaande volledig worden afgebroken en vervangen door een grote woning. De in de bouwaanvraag voorgestelde gebouwen hebben geen landbouwbedrijfskundig nut...”.

Het aangehaalde advies blijkt geen nieuwe gegevens of elementen te bevatten: ook in het advies van 31 januari 1995 wordt gewag gemaakt van een “hobbyactiviteit” die “niets te zien (heeft) met een volwaardige landbouwactiviteit” en wordt de “aangekondigde walnotenproductie” als “geen volwaardige landbouwactiviteit” bestempeld. Ook het eerste advies stelt dat “de nog bestaande schuur (zal) afgebroken worden, zodat er geen enkel bedrijfsgebouw meer zal overblijven”.

De overwegingen dat “een toezichtswoning bij een landbouwbedrijf (...) in principe slechts in overweging (kan) genomen worden nadat de bestaande inplanting als een volwaardig beroepslandbouwbedrijf wordt uitgebaat” en dat “een bedrijfswoning in principe slechts aanvaard (kan) worden bij en nadat de noodzakelijke bedrijfsgebouwen opgericht werden” is een precisering van de stelling in het eerste advies dat “woningen in het landbouwgebied enkel kunnen toegestaan worden bij volwaardige beroepslandbouwbedrijven”.

De verwerende partij kon dan ook op goede gronden oordelen dat zij de verzoekende partijen niet nogmaals moest de gelegenheid geven om gehoord te worden.

Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 694,12 euro, komen ten laste van de nalatenschap van de eerste verzoeker en van de tweede, derde, vierde, vijfde, zesde en zevende verzoeker, elk voor een zevende.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig april 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.