

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1237
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0020/A

Verzoekende partij	de heer Joost VAN RIET vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 september 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 14 juli 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte van 7 maart 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een bedrijfswoning bij een bestaande paardenfokkerij op het perceel gelegen te 9840 De Pinte (Zevergem), Ceulebroeckdreef 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 368 B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 januari 2018.

Verzoekende partij en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

3.
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 30 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een bedrijfswoning bij een bestaande paardenfokkerij”.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2016 tot en met 14 februari 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 9 februari 2016 ongunstig:

“ ...

De site omvat 2 stallen, een stapmolen, een overdekte looppiste, een longeerpiste, schuilhokken. Bij een bezoek ter plaatste heeft het departement Landbouw en Visserij ook vastgesteld dat er 2 onvergunde kleinere bijgebouwen (paviljoen en berging) op de site staan. Het departement landbouw en Visserij heeft in het verleden reeds verschillende keren een ongunstig advies gegeven voor de diverse stallen, en dan voornamelijk de gekozen inplantingsplaatsen van de stallen.

In 1 stal is er ruimte voor een groom voorzien. Een groom is een werknemer die permanent op de site verblijft en alzo 24u op 24u toezicht heeft op de dieren. De aanvrager wenst een bedrijfswoning te bouwen om ook 24u op 24u toezicht te hebben op de dieren. De aanvrager heeft recentelijk nog maar een residentiële woning herbouwd in het Wijngaardeke 1 in De Pinte, op zeer korte afstand van de paardenhouderijsite. Er is slechts 1 smal landbouwperceel tussen deze woning en de paardenhouderij (zie bijlage 1). De noodzaak van permanent toezicht in deze omstandigheden en het feit dat er reeds een groom bij de paarden aanwezig is, houdt bijgevolg weinig steek.

De aanvrager geeft aan landbouwer in hoofdberoep te zijn. Echter, op het plaatsbezoek was de aanvrager niet aanwezig op de site van de paardenhouderij. Een medewerker gaf aan dat hij op zijn ander bedrijf werkte. Wellicht Traffiroad nv, een wegenwerken-signalisatiebedrijf te Nazareth (Begoniastraat 4). Het valt bijgevolg te betwijfelen of de aanvrager effectief landbouwer in hoofdberoep is.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 februari 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 maart 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij het zich aansluit bij het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beoordeling van de aanvraag

... ”

Gelet op de vergunning nr. 60/2006 dd. 30-10-2006 voor het bouwen van een houten paardenstal waarbij als voorwaarde werd gesteld: "het bouwen van een schuilhok voor dieren

zal niet tot gevolg kunnen hebben dat in de toekomst het oprichten van een bedrijfswoning met bijgebouwen kan overwogen worden".

Gelet op de vergunning nr. 48/2008, goedgekeurd door de deputatie op 12-02-2009 voor het
- bouwen van een opfokstal met stapelplaats voor hooiopslag en stalling voor
landbouwmaterieel, een stapmolen, 2 schuilhokken;

- voorzien van een noodwoning in een vergunde stal;

- regularisatie van houten afsluitingen, 1 schuilhok, verharding, bestaande oprit in dolomiet en mestopslag;

Gelet dat bij deze vergunning werd gesteld als voorwaarde dat de noodwoning enkel kan gebruikt worden i.f.v het noodzakelijk toezicht op de paarden en niet als volwaardige wooneenheid;

...

Gelet op de inplanting van de bedrijfswoning op perceel 2de afdeling, sectie A, nr. 368 b, gelegen naast het perceel nr. 369 a waar een paardenfokkerij wordt uitgebaat;

...

Gelet op de uitgebrachte adviezen van het Departement Landbouw en Visserij;

Gelet dat een plaatsbezoek heeft uitgewezen dat er inderdaad een aantal niet-vergunde gebouwen op het terrein van het bedrijf te vinden zijn waarvan foto's en inplanting in bijlage;

...

Overwegende dat op de site reeds ruimte voorzien is voor toezicht op het bedrijf;

Overwegende dat het departement Landbouw en Visserij betwijfelt of de aanvrager landbouwer in hoofdberoep is;

Overwegende dat de aanvrager eigenaar is van verschillende paarden die niet zijn ingeschreven op deze bedrijfslocatie;

Overwegende dat de aanvrager met een stedenbouwkundige vergunning (nr. 119/2010) een woning heeft herbouwd (kad. Perceel nr. 346 n) die van het erf is gescheiden door een smal landbouwperceel (kad. Perceel nr. 345 d).

...

Advies: ongunstig

Om reden van:

- negatief advies van het departement Landbouw & Visserij.*
- ruimte voorzien voor toezicht op de paarden in vergunde stal (vergunning nr. 48/2008).*
- woning herbouwd door aanvrager op een nabijgelegen perceel.*
- aanwezigheid van 2 kleinere bijgebouwen die niet vergund zijn en een onvergunde constructie in aanbouw.*

..."

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 14 april 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De dienst Landbouw en Platteland van verwerende partij adviseert op respectievelijk 25 mei 2016 en 23 juni 2016 ongunstig:

“ ...

De nieuwe woning is niet gepland op de bebouwde bedrijfskavel. Voor de bedrijfswoning zou een afzonderlijk perceel naast de fokkerij aangesneden worden. De toegang tot de woning is wel voorzien via de fokkerij maar dat is (in tegenstelling tot wat in het beroepschrift beweerd wordt) niet voldoende om over een voldoende geïntegreerde inplanting en niet afsplitsbaar te spreken. Temeer daar de toegang met een wagen naar de geplande woning via de voorziene weg erg smal en niet evident is tussen de bestaande gebouwen en beplanting.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 juni 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 14 juli 2016 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 juni 2016;

...

2.3 De juridische aspecten

Appellant baat een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uit, met name een paardenfokkerij/houderij. Daarnaast beschikt appellant tevens over een akkerbouwbedrijf met ongeveer 42ha aan akkerland.

Met voorliggende aanvraag wenst appellant een nieuwe bedrijfswoning te bouwen bij de bestaande paardenfokkerij. Door de dienst Landbouw & Platteland werd op 25 mei 2016 volgend ongunstig advies uitgebracht:

“ ...

Los van de discussie of het bedrijf al dan niet als een leefbaar bedrijf of de hoofdactiviteit van de eigenaar beschouwd kan worden, zijn er nog andere randvoorwaarden van belang. Zo kan een bedrijfswoning in agrarisch gebied vergund worden indien ze (niet limitatieve opsomming van randvoorwaarden) deel uitmaakt van een volwaardig bedrijf, noodzakelijk is voor de exploitatie van het bedrijf en een geïntegreerd deel uitmaakt van het bedrijf en niet afsplitsbaar is.

De dagelijkse verzorging van de dieren en de leiding van de fokkerij is niet de hoofdactiviteit van de eigenaar die buiten de fokkerij gedelegeerd bestuurder is van Trafiroad. De leiding van de fokkerij kan perfect gebeuren vanuit zijn bestaande woning om de hoek zodat de nieuwe woning niet strikt noodzakelijk is voor de exploitatie van de fokkerij.

De nieuwe woning is niet gepland op de bebouwde bedrijfskavel. Voor de bedrijfswoning zou een afzonderlijk perceel naast de fokkerij aangesneden worden. De toegang tot de woning is wel voorzien via de fokkerij maar dat is (in tegenstelling tot wat in het beroepschrift beweerd wordt) niet voldoende om over een voldoende geïntegreerde inplanting en niet-afplitsbaar te spreken. Temeer daar de toegang met een wagen naar de geplande woning via de voorziene weg erg smal en niet evident is tussen de bestaande gebouwen en beplanting. De inplanting van de woning hypothekeert de weide en schaadt de plaatselijke landbouwstructuur.”

Uit voorgaand advies blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De bedrijfswoning voldoet niet aan de terzake gestelde randvoorwaarden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht het middel in een eerste middelonderdeel toe als volgt:

“ ...

39. Het voorwerp van de aanvraag ligt volgens het gewestplan ... in een agrarisch gebied ...

40. Overeenkomstig art. 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972 houdende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor 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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

41. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is zeer uitdrukkelijk voorzien dat de bedrijfsleider (in casu verzoekende partij) op het bedrijf moet kunnen wonen. Dit is noodzakelijk teneinde o.a. controle en toezicht uit te oefenen op het reilen en zeilen van de betreffende fokkerij, waar zeer waardevolle dieren gesteld zijn:

"b. 1. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheid daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheid echter enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft, kan een woning enkel worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf. "

42. Zoals uw Raad aanhaalt in zijn rechtspraak, blijkt er uit voormelde bepaling dat woningbouw in het agrarisch gebied niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant betreft. Deze woning kan slechts worden opgetrokken in het agrarisch gebied indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf. Voor de toepassing van voormelde bepaling dient te worden nagegaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat en dient er met andere woorden te worden nagegaan of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben ...

43. Het begrip bedrijf in de zin van artikel 11.4.1. V.C.R.O. 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 ...

44. Anderzijds oordeelt uw Raad dat de vergunningverlener dient na te gaan of de aanvraag betrekking heeft op een werkelijk agrarisch bedrijf ...

45. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, komt de verwerende partij, net als de PSA en de dienst Landbouw en Visserij tot de vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming.

46. Er dient niettemin te worden vastgesteld dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de terzake geldende wettelijke voorwaarden, zoals ook toegelicht in de rechtspraak van uw Raad, met name dat de aanvraag voor een exploitantenwoning betrekking zou hebben op een volwaardig en vanuit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk landbouwbedrijf. Verzoekende partij heeft ook aangetoond dat diens aanvraag betrekking heeft bij een bedrijfswoning deel uitmakend van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf. Hij heeft dit gedaan aan de hand van de stukken die hij bij zijn beroepschrift heeft gevoegd ...

47. Daarenboven heeft het departement Landbouw de leefbaarheid van het bedrijf aanvaard in haar advies. ...

48. Het bedrijf van verzoekende partij betreft onbetwistbaar een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf

49. De verwerende partij weigert evenwel de vergunning (gesteund op het advies van haar dienst Landbouw en Platteland) door te stellen dat er geen bewijs zou zijn van levensvatbaarheid in economische zin (omdat er dienaangaande geen cijfers zouden worden voorgelegd. Ook stelt de verwerende partij dat de vergunning zou moeten worden geweigerd omdat de dagelijkse verzorging van de dieren en de leiding van de fokkerij niet de hoofdactiviteit van de eigenaar zou zijn. In die context stelt de verwerende partij (volstrekt ten onrechte cfr. infra tweede middelonderdeel) dat verzoeker buiten de fokkerij gedelegeerd bestuurder zou zijn van Trafiroad.

50. Daarnaast stelt de (verwerende) partij dat de nieuwe woning niet strikt noodzakelijk zou zijn voor de exploitatie van de fokkerij. De leiding van de fokkerij zou perfect kunnen gebeuren vanuit zijn bestaande woning om de hoek zodat de nieuwe woning niet strikt noodzakelijk is voor de exploitatie van de fokkerij.

51. Door de vergunning evenwel op deze motieven te weigeren (geen economische leefbaarheid — verzorging van de dieren geen hoofdzakelijke dagtaak — de woning zou niet absoluut noodzakelijk zijn), voegt de verwerende partij voorwaarden toe die niet als dusdanig zijn opgenomen in art. 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit, en terwijl er evenwel door het Departement Landbouw en Visserij wel wordt aanvaard dat de woning deel zal uitmaken van een volwaardig landbouwbedrijf (weze het een volwaardige paardenfokkerij).

52. De bestreden beslissing schendt om voormelde redenen het bepaalde in art. 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit. Minstens schendt de bestreden beslissing op dit punt de formele motiveringsplicht, aangezien de verwerende partij de vergunning weigert op grond van feitelijk onjuiste (cfr. infra) en juridisch impertinente motieven.

53. Zoals hoger reeds werd aangehaald ... betreft het gegeven of de woning voorzien wordt bij een landbouwbedrijf dat in strikt economische zin rendabel is, geenszins een punt van beoordeling bij het onderzoek naar de vergunbaarheid van de bedrijfswoning. De verwerende partij stelt om die reden ten onrechte dat de economische leefbaarheid niet zou zijn

aangetoond (Dit uitgangspunt is ook feitelijk onjuist cfr. infra 2de middelonderdeel). Ten onrechte roept de verwerende partij dit motief als reden voor weigering van de vergunning aan verzoekende partij in.

54. Evenmin klopt de stelling van de verwerende partij dat slechts een vergunning zou kunnen worden verleend aan de exploitant van een volwaardig bedrijf indien deze aantoont dat deze bedrijfswoning strikt noodzakelijk zou zijn. Zoals blijkt uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen moet de bedrijfsleider (in casu verzoekende partij) op het bedrijf kunnen wonen

...
55. Noch artikel 11.4.1. van het inrichtingsbesluit noch de omzendbrief van 8 juli 1997 bevatten dienaangaande een bijkomend beoordelingscriterium dat zou vereisen dat de expliciete noodzaak voor een bedrijfswoning zou worden aangetoond door de exploitant. Geen enkele van de bepalingen stelt overigens dat geen woning zou vergund kunnen worden indien blijkt dat de exploitant woont in een woongebied in de omgeving van het bedrijf of indien er een tijdelijk verblijf voor een groom aanwezig is op het bedrijf.

56. Een bedrijfswoning is noodzakelijk teneinde de exploitant zelf toe te laten om permanent controle en toezicht uit te oefenen op het reilen en zeilen van de betreffende fokkerij, waar zeer waardevolle dieren gesteld zijn. Evident kan dit toezicht niet ten allen tijde gegarandeerd worden vanuit de bestaande woning van de verzoekende partij, die op meer dan 300 meter van het bedrijf gelegen is in een verder gelegen woonwijk/woongebied. De verzwaarde bewijslast die de verwerende partij vereist om de noodzaak van de woning aan te tonen omdat hij reeds op een 300-tal meter van het bedrijf zou wonen strookt niet met de voorwaarden - en noch met de geest en het opzet - van het bepaalde in artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit. Ook dit weigeringsmotief betreft een volstrekt impertinent motief.

57. Tot slot is ook de vereiste dat de verzoeker persoonlijk zou moeten instaan voor de verzorging van de dieren, geenszins voorzien in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit en/of in de omzendbrief van 8 juli 1997. Het staat niet ter discussie dat de verzoeker beroepsmatig landbouwer is en in die hoedanigheid de exploitant is van het bedrijf dat akkerbouw en paardenfokkerij omvat. Of en in welke mate hij handenarbeid verricht in de paardenstallen is van geen belang, (en houdt zelfs een negatie in van het feit dat hij ook een akkerbouwbedrijf uitbaat) nu blijkt dat de leiding van het landbouwbedrijf wel degelijk bij hem berust. Zoals verder zal blijken in het kader van het tweede middel, vervult de verzoekende partij op heden ook geen enkele bestuursfunctie in de vennootschap Trafiroad (verzoeker heeft geen enkele band met deze vennootschap) en wordt er ook ten onrechte gesteld dat de hoofdzaak van diens beroepsactiviteiten daar zouden te situeren zijn. Door de afgifte van deze vergunning alsnog te weigeren aan de verzoekende partij op grond van dit argument, schendt de verwerende partij opnieuw het bepaalde in artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit. Minstens schendt de bestreden beslissing op dit punt de formele motiveringsplicht ... De verwerende partij hanteert op dit punt opnieuw feitelijk onjuiste en impertinente motieven.

58. Ook het laatste weigeringsargument dat de verwerende partij inroept, met name dat de woning niet voldoende geïntegreerd is in het landbouwbedrijf, snijdt geen hout. Zoals blijkt uit de plannen (en wat ook wordt aanvaard in de bestreden beslissing) is de woning niet bereikbaar vanaf de openbare weg. De woning heeft geen afzonderlijke toegang. De woning ligt ook op grote afstand van de openbare weg en dicht tegen de bestaande bedrijfsgebouwen. Ten onrechte stelt de verwerende partij dat een woning, die slechts via de bedrijfstoegang bereikbaar is, niet voldoende geïntegreerd zou in de bedrijfsgebouwen.

59. Het loutere feit dat de woning niet afzonderlijk bereikbaar is via de openbare weg, maakt deze woning immers niet afsplitsbaar (zeker niet indien blijkt dat zijzelf op grotere afstand van de openbare weg is gelegen en zij niet kan ontsloten worden via een afzonderlijke oprit, zonder dat er voor deze afzonderlijke oprit bijkomend een stedenbouwkundige vergunning zou

worden bekomen). Op dit punt doet de bestreden bestreden beslissing niets meer dan het louter ongemotiveerd tegenspreken van de stelling van de verzoeker dat de woning wel geïntegreerd is (gelet op de uitsluitende bereikbaarheid van de woning via de bedrijfsoprit) zonder dat de verwerende partij evenwel in een motivering voorziet die de stelling van de verzoeker zou ontkrachten.

60. Uit de bestreden beslissing kan de verzoekende partij alleszins niet afleiden waarom de verwerende partij het niet eens is met de stelling van de verzoeker. Alleszins kan de stelling van de verwerende partij, dat de woning niet toegankelijk zou zijn met de wagen via de bedrijfstoegang, niet toelaten te besluiten dat de woning afsplitsbaar zou zijn. Een en ander is overigens van aard om te besluiten tot niet afsplitsbaarheid. Wie de woning wil bereiken, kan dit enkel via de bedrijfsinrit en vanop het bedrijf. Het feit dat de bezoeker of bewoner van de woning enkel kan parkeren op de bedrijfssite bevestigt in tegendeel de onlosmakelijke verbondenheid van de woning met de stallen. De woning zelf is immers noch met de wagen noch te voet rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg. Een betere garantie om afsplitsing tegen te gaan kan er niet geboden worden. De beslissing van de verwerende partij is op dit punt kennelijk onredelijk, waar zij zonder enige motivering stelt dat de ontsluiting van de woning via de bedrijfstoegang geen afdoende garantie tegen afsplitsing zou vormen. Alleszins is de bestreden beslissing zonder meer onvoldoende gemotiveerd.

...

Zij licht het middel in een tweede middelonderdeel toe als volgt:

“ ...

62. Zoals hoger reeds ... aangegeven ... was de PSA - met verwijzing naar het advies van de dienst Landbouw en Platteland - van oordeel dat het administratief beroep van verzoeker zou moeten worden geweigerd ...

63. In antwoord op dit ongunstig advies heeft verzoeker tijdig een replieknota overgemaakt aan de verwerende partij met bijhorende stavingsstukken ... In deze nota heeft de verzoekende partij er in eerste instantie op gewezen dat de economische levensvatbaarheid wel degelijk bewezen werd in het aanvraagdossier met verwijzing naar de netto-bedrijfsresultaten van de verzoekende partij ...

64. Verder werd er aangetoond dat de heer Van Riet niet belast is met de dagelijkse leiding van het bedrijf Trafiroad ...

65. Verzoeker heeft dit in zijn aanvullende nota toegelicht onder verwijzing naar stukken ...

66. De premisse van de verweerster dat verzoeker hoofdzakelijk actief zou zijn als gedelegeerd bestuurder van Trafiroad, strookt zodoende niet met de realiteit.

67. Tevens heeft de verzoekende partij aangetoond dat de voorwaarde die door de verweerder stelt dat verzoeker persoonlijk handenarbeid zou verrichten op het landbouwbedrijf, niet strookt met de in de wet gestelde voorwaarden, en dat deze voorwaarde ook kennelijk onredelijk is, en volstrekt willekeurig wordt opgelegd ...

68. Anderzijds heeft de verzoeker ook op basis van stukken aangetoond dat zijn inkomen uit zijn landbouwbedrijf zijn hoofdinkomen is ...

69. Ook heeft de verzoekende partij erop gewezen dat het hanteren van een noodzakelijkheids criterium (gelet op het feit dat de verzoeker thans woont in een woning in een naburige straat de Veldstraat op enkele honderden meters van de bestaande bedrijfsgebouwen) een volstrekt willekeurig beoordelingscriterium uitmaakt, dat niet vervat zit in de wetgeving (art. 11.4.1. Inrichtingsbesluit cfr. Supra). Alleszins heeft de verzoeker

aangevoerd dat de functie van controle en bewaking veel beter uitgeoefend worden vanuit een woning die gelegen is op de bedrijfssite dan vanuit een (huur)woning op enkele honderden meters gelegen van de bedrijfssite. Hiermee is de noodzaak eveneens wel degelijk aangetoond ...

70. Verder heeft de verzoeker geargumenteed dat de bedrijfswoning wel degelijk geïntegreerd is binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, aangezien er slechts 1 toegang is (de bestaande bedrijfstoegang), er een ligging binnen de bedrijfsgebouwengroep is, er een gemeenschappelijke omzoming is, etc ...

71. Tot slot heeft de verzoeker aangetoond dat het volledige landbouwgebied thans reeds is ingericht in functie van de uitbating van zijn eigen paardenfokkerij. Ten onrechte wordt er zodoende aangehaald dat de woning van verzoeker de landbouwstructuren zou schaden aangezien de oprichting van de woning er in tegendeel toe strekt het landbouwgebied ter plaatse beter te kunnen uitbaten ...

72. Bij lezing van de bestreden beslissing blijkt evenwel dat de verwerende partij geen enkele van de hierboven vermelde elementen en stukken zoals die onbetwistbaar tijdig werden meegedeeld aan de PSA, en zoals deze ook neergelegd zijn ter hoorzitting, heeft betrokken bij haar uiteindelijke beoordeling van het beroep van de verzoekende partij.

73. De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing in tegendeel het advies van de PSA klakkeloos over ...

74. In de bestreden beslissing wordt er op geen enkele wijze melding gemaakt van het feit dat er door de verzoeker bijkomende stukken werden aangehaald en neergelegd ter hoorzitting. Uit de bestreden beslissing valt niet af te leiden dat deze stukken aan een beoordeling werden onderworpen door de verwerende partij. Alleszins kan er uit de bestreden beslissing op geen enkele wijze worden opgemaakt om welke reden de verwerende partij zich uiteindelijk niet heeft laten overtuigen om de vergunning op basis van deze stukken te verlenen. Door haar beslissing als voormeld te motiveren ... handelt de verwerende partij in strijd met ... het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij heeft immers geenszins alle relevante en door verzoeker aangereikte feitelijke elementen betrokken in haar beoordeling, maar zij heeft er zich in tegendeel toe beperkt om louter terug te grijpen naar het advies van de PSA. Nochtans heeft de verzoeker in zijn aanvullende argumentatienota aangetoond dat dit advies op verschillende punten onzorgvuldig en gebrekkig gemotiveerd was. Enerzijds was dit advies immers gebaseerd op verkeerde feitelijke uitgangspunten (verzoeker is geen gedelegeerd bestuurder ... en oefent niet de dagdagelijkse leiding uit van Trafiroad, de economische leefbaarheid werd wel degelijk bewezen). Anderzijds berustte dit advies op onvoldoende gemotiveerde of kennelijk onredelijke uitgangspunten (vb. de vereiste dat verzoeker zelf persoonlijk de verzorging van de dieren op zich zou nemen of de vereiste dat hij toezicht zou uitoefenen op het bedrijf vanuit zijn woning in een naburige straat de Veldstraat, gelegen op een 300-tal meter van het bedrijf). Door niettemin dit advies klakkeloos bij te treden zonder verder onderzoek te voeren naar de door verzoeker bijkomend aangehaalde argumentatie en stukken ter gelegenheid van de hoorzitting, heeft de verzoekende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel geschonden.

75. Alleszins is de bestreden beslissing hierdoor behept met motiveringsgebreken, aangezien de verzoeker uit deze beslissing zelf op geen enkele wijze kan opmaken waarom diens bijkomende argumenten en stukken niet als gegrond werden weerhouden. Zodoende schendt de bestreden beslissing op dit punt de formele motiveringsplicht.

76. Zoals gezegd is niet duidelijk om welke reden de verwerende partij van mening is dat de exclusieve ontsluiting van de woning via de bedrijfstoegang geen garantie op niet afsplitsbaarheid zou vormen. De economische leefbaarheid was daarentegen wel degelijk

aangetoond en alleszins werden er hieromtrent bijkomende stukken gevoegd ... De stukken waaruit blijkt dat de verzoeker geen enkele rol meer op zich neemt als bestuurder in de vennootschap Trafiroad worden niet ontmoet. Het louter verwijzen naar een advies (in casu dat van de PSA en de dienst Landbouw en Platteland), waartegen de verzoeker nog aanvullende tegenargumenten en stukken heeft aangereikt, zonder dat evenwel blijkt dat de verwerende partij deze aanvullende argumenten daadwerkelijk aan een beoordeling heeft onderworpen, laat staan zonder dat er uit de motivering zou blijken om welke redenen de verzoekende partij deze argumenten niet zou aanvaarden, resulteert noodzakelijkerwijze in een onvoldoende draagkrachtige motivering, en zelfs in een ronduit onzorgvuldige beoordeling van het administratief beroep van de verzoekende partij.

...

Zij voegt hieraan nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

2.1. De verwerende partij haalt in de antwoordnota in essentie twee argumenten aan tot staving van de wettigheid van de genomen deputatieweigering:

- a) de beoogde bedrijfswoning voor de paardenfokkerij is niet noodzakelijk*
- b) de beoogde bedrijfswoning is (te) gemakkelijk afsplitsbaar van de bedrijfssite*

2.2. Alvast belangrijk is dat de verwerende partij in haar antwoordnota bevestigt dat er geen betwisting is over het criterium leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd bij een leefbaar en volwaardig in uitbating zijnde paardenfokkerij.

De verwerende partij stelt dat dit overigens geen weigeringsmotief was.

2.3.

In weerwil tot de antwoordnota toonde de verzoekende partij met stukken afdoende aan dat de beoogde bedrijfswoning bij de bestaande paardenfokkerij wel noodzakelijk is conform artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit en artikel 11.4.1.1.b) 1° omzendbrief 1997 mbt toelaatbare exploitantenwoning bij (para-)agrarische bedrijven.

...

De verzoekende partij gaf zowel in zijn deputatieberoep ... als in zijn replieknota na PSA-verslag ... aan dat de nieuwe bedrijfswoning uitsluitend gerealiseerd wordt bij en in functie van de bestaande paardenfokkerij.

De verzoekende partij zal (moet) deze bedrijfswoning ook effectief bewonen. Indien dat niet het geval zou zijn, betreft dat een aspect van stedenbouwkundige handhaving, niet van vergunningverlening.

De actuele woning van de verzoekende partij in de omgeving van de fokkerij (Veldstraat 30) doet hieraan geen afbreuk: de verzoekende partij zal (en moet!) de nieuw te realiseren bedrijfswoning effectief bewonen i.f.v. de paardenfokkerij, zoniet is de beoogde aanvraag onvergundbaar.

In zijn deputatieberoep gaf de verzoekende partij al aan dat de recent verbouwde woning in de ruimere omgeving van diens paardenfokkerij inmiddels werd verkocht. De verzoekende partij was (en is) ook niet woonachtig op adres van deze verbouwde woning. Dit werd door de verwerende partij in de bestreden beslissing helemaal niet ontmoet.

Het is niet aan de verwerende partij om zelf te suggereren (zoals ook de dienst Landbouw en Visserij doet), wél om de decretale criteria mbt een nieuwe exploitantenwoning te toetsen.

2.4. Bijkomend weigeringsmotief is volgens de antwoordnota de afsplitsbaarheid van de nieuwe exploitantenwoning t.o.v. de (para-)agrarische bedrijfssite.

Volgens de verwerende partij hoeft het plan 1/3 maar te worden opengeslaan ter vaststelling van een typevoorbeeld (sic) van een afsplitsbare bedrijfswoning.

De verwerende partij doet daartoe geen vaststellingen, maar suggereert opnieuw onjuist.

Het volstaat het inplantingsplan in het aanvraagdossier open te slaan, ter vaststelling dat de nieuwe exploitantenwoning vlakbij (!) ruimtelijk geïntegreerd bij de bestaande stalling wordt ingeplant met eenzelfde toegangsweg via (over!) de bedrijfssite via dezelfde Ceulebroeckdreef.

...

Een afzonderlijke toegangsweg rechtstreeks ontsloten op de Molenstraat is er niet.

De loutere vaststelling van een afzonderlijk gekadastraerd (bouw)perceel waarop de nieuwe exploitantenwoning gerealiseerd wordt, heeft geen enkele stedenbouwkundige implicatie.

De exploitantenwoning kan enkel worden bereikt via dezelfde toegangsweg van/naar de bestaande paardenfokkerij via de Ceulebroeckdreef, met een voor een normaal voertuig perfect toegankelijke oprit vanaf de stallen naar de beoogde bedrijfswoning.

Er is geen fysiek afgescheiden buffer (gracht) tussen woning en paardenfokkerij, zoals de verwerende partij veronderstelt. De verzoekende partij integreert de nieuwe woning exact door een rechtstreekse (en zeer korte!) oprit vanaf de stallingen.

De vrees waartoe de bestreden beslissing – op instigatie van Landbouw en Visserij – tot een zogenaamd weldoordachte afsplitsingsbedoeling in hoofde van de verzoekende partij komt, is onjuist, strijdig met de ingediende plannen en louter aspect van stedenbouwkundige handhaving ingeval van (per hypothese!) overtreding.

...”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

Verzoekende partij stelt in een enig middel dat de deputatie uitgaat van foutieve feitelijke gegevens en voorwaarden bij de beoordeling, minstens dat zij op onvoldoende gemotiveerde wijze de vergunning weigert.

Verzoekende partij hekelt specifiek dat de deputatie, hiermee het advies van de provinciale dienst Landbouw & Platteland overnemend, de bedrijfswoning niet aanvaardt omdat deze niet dient voor de werkelijke exploitatie van het landbouwbedrijf, en gemakkelijk afsplitsbaar is.

Verzoekende partij brengt gegevens bij die moeten aantonen dat hij weldegelijk landbouwer is en dat het weldegelijk een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf betreft. Dit betoog is echter niet dienend aangezien dit niet betwist wordt, en alleszins geen weigeringsmotief is.

Waar de deputatie zich wel op baseert zijn de gegevens die duidelijk uit het aanvraagdossier blijken. In de aanvraagbundel ... geeft de aanvrager – huidige verzoekende partij- immers zelf aan dat hij 2 andere woningen in de onmiddellijke nabijheid van de paardenfokkerij heeft/bewoont. De woning met als adres het Wijngaardeke 1 en deze in de Veldstraat 30 in De Pinte. Daarenboven heeft de aanvrager al een landbouwexploitatie met 45ha gewasbouw.

Geheel terecht neemt de dienst Landbouw & Platteland en de deputatie die haar dienst volgt, aan dat de woning ‘niet noodzakelijk’ is bij deze landbouwexploitatie. Immers de aanvrager heeft al (een) woning(en) in de onmiddellijke omgeving, en haalt zijn hoofdinkomen uit een

andere activiteit (of dit zijn andere grote landbouwexploitatie is of andere bedrijvigheid doet niet ter zake). Het is dan ook onbetwistbaar zeer onwaarschijnlijk dat hij daadwerkelijk op de bedrijfssite als exploitant zal wonen. Dit wordt nog meer bevestigd door de stelling van verzoekende partij in diens huidig verzoekschrift waar hij toegeeft de paarden niet zelf te zullen verzorgen.

In het landbouwgebied mogen geen woningen gebouwd worden, met uitzondering van exploitantenwoningen. Als zo goed als vaststaat dat de exploitant/eigenaar van het bedrijf niet op de site zal wonen beoogt de aanvraag aldus een particuliere woningbouw. Dit is geen landbouwbestemming, hetgeen, zoals de deputatie terecht vaststelt, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering tot vergunning is.

Anders dan verzoekende partij klaarblijkelijk wil doen uitschijnen geeft de loutere hoedanigheid van landbouwer/exploitant niet het recht om zoveel exploitantenwoningen als men wil in agrarisch gebied op te richten. Enkel een daadwerkelijke exploitantenwoning is eventueel vergunbaar.

Bovendien is de bovenstaande correcte en redelijke overweging niet het enige weigeringsmotief. De vergunning wordt geweigerd doordat samen met bovenstaande vaststelling eveneens werd vastgesteld dat de aangevraagde woning zo is ingeplant dat zij op eenvoudige wijze afsplitsbaar is.

Uw Raad hoeft maar het plan 1/3 open te slaan om vast te stellen dat de aanvraag een typevoorbeeld van een afsplitsbare exploitantenwoning is.

De woning ligt volledig buiten de ruimtelijk duidelijk omgrensde bedrijfssite, zij ligt op een andere kadastraal perceel en is zelfs fysiek volledig afgescheiden van de bedrijfssite door een gracht en groenbuffer. Men kan deze woning aldus zonder enige plichtpleging - zelfs zonder kadastrale splitsingsakte- apart verkopen. De toegangsweg kan zonder enige vergunning zo gerealiseerd worden dat de bedrijfssite niet moet gekruist worden zodat deze woning gemakkelijk als een eigen en afgescheiden ruimtelijke entiteit kan functioneren.

De loutere ontkenning hiervan door verzoekende partij doet vanzelfsprekend niet anders beslissen.

De bestreden beslissing is gebaseerd op correcte feitelijke gegevens. Zij is bovendien ontegensprekelijk redelijk. Elk normaal, zorgvuldig en redelijk persoon zou tot eenzelfde beslissing komen. Ten bewijze: ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen, verschillende adviesinstanties en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar delen de mening van de deputatie.

De bestreden beslissing is bovendien afdoende gemotiveerd nu beide samenhangende weigeringsmotieven duidelijk te lezen zijn in motivering. De verzoekende partij argumenteert zeer specifiek tegen deze beide motieven, zodat vaststaat dat de motivering ook voor hem duidelijk is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Zij stelt dat uit de voorliggende stukken blijkt dat haar aanvraag voldoet aan alle geldende wettelijke voorwaarden in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit, en dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte het andersluidend onzorgvuldig en gebrekkig gemotiveerd advies van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt, en abstractie maakt van haar replieknota in het kader van de hoorzitting ter weerlegging van dit advies.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van het beroepschrift en de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling moet betrekken. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de geldende voorschriften en de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

... ”

Op basis van geciteerd artikel is de bouw van een woning in agrarisch gebied enkel toegelaten voor zover dit een exploitantenwoning is die een integrerend deel uitmaakt van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij verzoekende partij als exploitant van het bestaande landbouwbedrijf in agrarisch gebied geen (principeel) recht heeft om eveneens een exploitantenwoning op te richten. De (niet verordenende) omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (waarnaar door verzoekende partij wordt verwezen) stelt in dit kader dat *“een woning enkel kan worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf”*, en dat *“dit het geval is indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf”*. Het artikel

omvat geen bepaling over de inplantingsplaats van de woning van de exploitanten ten opzichte van de (*in casu* reeds bestaande) bedrijfsgebouwen, zodat de beoordeling daaromtrent behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

4.

Het wordt door partijen niet betwist dat de aanvraag (onder meer) onverenigbaar wordt geacht met de geldende gewestplanvoorschriften op basis van de vaststelling door verwerende partij dat de beoogde exploitantenwoning geen voldoende geïntegreerd deel uitmaakt van het (leefbaar) landbouwbedrijf en afsplitsbaar is. Verwerende partij steunt haar oordeel met name op het feit dat *“de nieuwe woning niet gepland is op de bebouwde bedrijfskavel”* en er *“voor de bedrijfswoning een afzonderlijk perceel naast de fokkerij aangesneden zou worden”*, dat *“de toegang tot de woning wel voorzien is via de fokkerij maar dat (in tegenstelling tot wat in het beroepschrift beweerd wordt) niet voldoende is om over een voldoende geïntegreerde inplanting en niet-afplitsbaar te spreken”*, *“temeer daar de toegang met een wagen naar de geplande woning via de voorziene weg erg smal en niet evident is tussen de bestaande gebouwen en beplanting”*, zodat *“de inplanting van de woning de weide hypothekeert en de plaatselijke landbouwstructuur schaadt”*.

5.

Zoals hoger gesteld vermag de Raad enkel na te gaan of verwerende partij in het kader van haar beoordeling inzake de inplanting van de nieuwe exploitantenwoning ten opzichte van de bestaande paardenfokkerij, is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid kon besluiten dat de beoogde exploitantenwoning geen voldoende geïntegreerd en afsplitsbaar deel uitmaakt van het (leefbaar) landbouwbedrijf. Verzoekende partij toont niet aan dat het (decisief) weigeringsmotief op basis van de (niet voldoende geïntegreerde en afsplitsbare) inplanting van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen foutief is dan wel kennelijk onredelijk, en dat verwerende partij de haar toegekende (ruime) appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

Verzoekende partij voert op zich geen betwisting over de vaststelling door verwerende partij (in navolging van de adviesverlenende besturen) dat de woning naast de bebouwde bedrijfskavel wordt ingeplant, op een afzonderlijk perceel onbebouwd weiland. Zij betwist evenmin dat de beoogde toegang tot de woning met een wagen erg smal en niet evident is tussen de bestaande gebouwen en beplanting. Zij toont derhalve niet aan dat verwerende partij is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens.

Verzoekende partij wijst wat betreft de integratie en de niet-afplitsbaarheid van de bedrijfswoning op de vaststelling dat deze woning *“zelf niet bereikbaar is vanaf de openbare weg”* en *“geen afzonderlijke toegang heeft”*, evenals dat ze *“op grote afstand ligt van de openbare weg”* en *“dicht tegen de bestaande bedrijfsgebouwen”*. Zij uit hiermee eerder opportunistiekritiek, waarbij zij haar visie inzake de integratie van de bedrijfswoning bij het landbouwbedrijf stelt tegenover die van verwerende partij (evenals van het vergunningverlenend bestuur in eerste aanleg en van de adviserende besturen), zonder dat zij aantoont dat de betwiste beoordeling kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is. Zij maakt niet aannemelijk dat verwerende partij redelijkerwijze niet vermocht te oordelen dat de gezamenlijke toegang tot de bedrijfswoning en de paardenfokkerij onvoldoende is in het licht van een voldoende geïntegreerde en niet-afplitsbare exploitantenwoning in de zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit, en dat *in casu* geen rekening kon worden gehouden met de geïsoleerde ligging van de woning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen, op een onbebouwd perceel weiland naast de bebouwde bedrijfskavel. Met de vereiste van een geïntegreerde en niet-afplitsbare exploitantenwoning beoogt het vergunningverlenend bestuur immers om de (verdere) residentialisering en de structurele aantasting van de agrarische bestemming van het gebied te

vermijden, terwijl de gebeurlijke onmogelijkheid tot afsplitsing van de woning niet noodzakelijk impliceert dat is voldaan aan (de vereiste van) een geïntegreerde inplanting.

6.

Uit hoger geciteerde motieven van de bestreden beslissing blijkt afdoende op basis waarvan de aanvraag wordt geweigerd, terwijl verwerende partij niet is gehouden om elk argument van verzoekende partij in haar beroepschrift dan wel in haar replieknota op het (eensluidend) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afzonderlijk en uitdrukkelijk te beoordelen. Uit de bestreden beslissing blijkt met name duidelijk dat de inplanting van de nieuwe woning op een aan de bebouwde bedrijfskavel palende onbebouwde kavel niet leidt tot de ruimtelijk beoogde voldoende geïntegreerde en niet-afsplitsbare inplanting van de exploitantenwoning in agrarisch gebied.

7.

In zoverre verzoekende partij in een middelonderdeel tevens aanvoert dat de onverenigbaarheid van de aanvraag met de geldende gewestplanvoorschriften ten onrechte (eveneens) is gesteund op het oordeel dat de nieuwe exploitantenwoning niet strikt noodzakelijk is voor de exploitatie van de paardenfokkerij (omdat de dagelijkse verzorging van de dieren en de leiding van de paardenfokkerij niet de hoofdactiviteit van verzoekende partij als aanvrager is en omdat de leiding van de fokkerij perfect kan gebeuren vanuit haar bestaande woning om de hoek), betreft dit kritiek op een overtollig motief. De gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van dit middelonderdeel moet dan ook niet worden onderzocht, gezien dit niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. In die optiek heeft verzoekende partij geen belang bij dit middelonderdeel. Verwerende partij zal de aanvraag, in de hypothese dat de Raad dit middelonderdeel gegrond zou verklaren, nog steeds weigeren op basis van voormeld determinerend weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming wegens de (ten opzichte van de bedrijfsgebouwen) niet voldoende geïntegreerde en afsplitsbare inplanting van de bedrijfswoning, waarvan verzoekende partij de onwettigheid niet aantoont.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE