RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.283 van 10 september 2010
in de zaak A. 179.427/X-13.109.

In zake: Simon VAN DER HEYDEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willy Van der Gucht
kantoor houdend te 9000 GENT
Voskenslaan 34-36
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Christel LEUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim De Cuyper
kantoor houdend te 9100 SINT-NIKLAAS
Vijfstraten 57
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 januari 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 19 oktober 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en afgifte van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Christel Leus voor het bouwen van een bedrijfswoning te Oosterzele, Roosbloemstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 691, “doch slechts in de mate dat een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 173.939 van 9 augustus 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 13 november 2007. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 februari 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Franky De Mil, die loco advocaat Willy Van der Gucht verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Veerle Tollenaere, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Corinne Lison, die loco advocaat Wim De Cuyper verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De tussenkomende partij is eigenaar van een perceel gelegen te Oosterzele, Roosbloemstraat 8, kadastraal bekend sectie A, nr. 691. Zij baat onder meer op dit perceel een landbouwbedrijf uit.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Het landbouwbedrijf van de tussenkomende partij is verdeeld over drie locaties. De gronden gelegen aan de Roosbloemstraat worden gebruikt voor het telen van voedergewassen en voor akkerbouw, waartoe ook het betrokken perceel is bestemd. Zij heeft ook gronden in pacht aan de Veldstraat 31 en 38a te Oosterzele, waar ze een rundveebedrijf uitbaat.

De verzoeker heeft zijn woonplaats aan de Roosbloemstraat 3, schuin tegenover het perceel van de tussenkomende partij.

4. Op 18 februari 1993 verleent de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen aan de tussenkomende partij de vergunning voor het bouwen van een aardappelloods op het betrokken perceel.

Op 5 oktober 1993 verwerpt de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening het door de gemachtigde ambtenaar ingestelde administratief beroep.

Een (onder meer) door de verzoeker ingesteld beroep tot nietigverklaring tegen deze vergunningsbeslissing wordt verworpen bij ’s Raads arrest nr. 172.623 van 22 juni 2007.

5. Op 4 oktober 2000 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op het betrokken perceel.

Op 15 juli 2002 weigert de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening de gevraagde stedenbouwkundige vergunning, nadat de gemachtigde ambtenaar administratief beroep had ingesteld tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarmee de vergunning werd verleend.

6. Op 1 april 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning voor het toevoegen van een overdekte parkeerplaats voor landbouwmachines aan de bestaande aardappelloods.

7. Op 8 juli 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele de door de tussenkomende partij gevraagde stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een bedrijfswoning, na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

8. Op 17 juni 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning aan een vergund landbouwbedrijf op het betrokken perceel.

9. Op 28 juni 2004 verleent de afdeling Land Oost-Vlaanderen een gunstig advies over de aanvraag dat luidt als volgt:

> "(…)
> Het betreft hier een in uitbating zijnd landbouwbedrijf met rundveehouderij en akkerbouw als voornaamste bedrijfsspeculaties. De nieuwbouw loods is in gebruik als aardappelbewaarloods en de aangebouwde luifel wordt aangewend als machineberging.
> Gelet op de hiervoor omschreven bedrijfssituatie is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bouwen van de bedrijfswoning.
> (…)".

10. Van 21 juni 2004 tot 22 juli 2004 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder een door de verzoeker.

11. Op 29 oktober 2004 verleent de afdeling Land Brussel na een aanvullend onderzoek een ongunstig advies, dat luidt als volgt:

> "(…)
> - De bestaande inplanting is gesitueerd in een actief uitgebaat agrarisch gebied met in de omgeving nogal wat verspreide agrarische en residentiële bebouwing.
> - Het agrarisch bedrijf van de aanvraagster zou in zijn geheel wel aanzien kunnen worden als een leefbaar bedrijf, doch het bedrijf is verspreid over drie eenheden (…). De rundveehouderij is gelokaliseerd in de Veldstraat, de

akkerbouwactiviteit (kweek met verkoop van aardappelen) is gelokaliseerd in de Roosbloemstraat.

- Een bedrijfswoning kan in de regel pas verantwoord worden voor een leefbaar agrarisch bedrijf en op een volwaardige agrarische bedrijfsinplanting, d.w.z. bij een volwaardig uitgebouwde bedrijfsinfrastructuur die de uitbating van een leefbaar agrarisch bedrijf ter plaatse mogelijk maakt.

- Het bedrijfsgebouw op het bouwperceel, een loods met luifel, kan binnen de context van het bedrijf van de aanvraagster niet aanzien worden als een volwaardige bedrijfsinplanting. Een bedrijfswoning vindt tevens haar verantwoording in de nood aan het nodige toezicht op de bedrijfsactiviteiten; er dient op gewezen te worden dat de hoogste nood aan toezicht uitgaat naar de runderen van het bedrijf die op andere locaties zijn ondergebracht.

- Een bedrijfswoning zal hier slechts kunnen verantwoord worden nadat op de locatie op welke wijze dan ook een leefbaar agrarisch bedrijf zal zijn uitgebouwd".

12. Op 8 december 2004 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag.

13. Op 14 december 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

14. Op 3 maart 2005 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het door de tussenkomende partij ingestelde administratief beroep in en verleent de stedenbouwkundige vergunning.

15. Op 13 april 2005 stelt de gemachtigde ambtenaar administratief beroep in tegen de laatstgenoemde beslissing.

16. Wegens de tegenstrijdigheid tussen de adviezen van de afdelingen Land Oost-Vlaanderen en Brussel, wordt door de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen een nieuw advies gevraagd aan de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling.

Op 12 juli 2006 verleent die afdeling het volgende advies:

"(…)

Wat de grond van de zaak betreft; een aparte bedrijfswoning in Roosbloemstraat 8c kan slechts verantwoord worden nadat op de locatie een leefbaar agrarisch bedrijf is uitgebouwd. Van een leefbaar agrarisch bedrijf is hier sprake wanneer de 3 eenheden globaal beschouwd worden: ruim 20 ha bedrijfsareaal (waarvan 5 ha aardappelen en waarvan de huiskavel gelegen is rond de locatie Roosbloemstraat 8c) en ongeveer 31 stuks vleesvee".

17. Bij het bestreden besluit van 19 oktober 2006 willigt de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening het door de gemachtigde ambtenaar ingestelde administratief beroep in en wordt de beslissing van 3 maart 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen vernietigd. De gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

> "- de bedrijfswoning op het betreffende perceel in de Roosbloemstraat mag niet herbestemd worden tot zuiver residentieel gebruik en dient zowel in eigendom als in gebruik één landbouwbedrijfszetel te blijven met de andere bedrijfsgebouwen aanwezig op dit perceel;
> - de toegangen tot het betreffende perceel dienen beperkt te worden tot één toegang tot de woning via de bestaande toegang tot de loods".

Het bestreden besluit is als volgt gemotiveerd:

> "1° De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een bedrijfswoning op ongeveer 25 meter van de voorliggende Roosbloemstraat, op 11.10 meter van het rechtsaanpalend perceel en op ongeveer 42 m vóór de aanwezige aardappelloods. Deze woning onder zadeldak heeft een maximale breedte van 14.4 m, een maximale bouwdiepte van 11 m en een maximale hoogte van 7.27 m;
> 2° Het landbouwbedrijf van de aanvraagster situeert zich op drie verschillende locaties. Deze worden gebruikt voor akkerbouw (waaronder kwestieus perceel) alsook voor de teelt van voedergewassen en in de Veldstraat (31 en 38a) te Oosterzele voor de uitbating van een rundveebedrijf;
> 3° De afdeling Land Oost-Vlaanderen gaf op 28 juni 2004 volgend gunstig advies: (…);
> 4° Na een vraag om bijkomende uitleg van de gemeente Oosterzele gaf de afdeling Land, Brussel ditmaal, op 29 oktober 2004 een ongunstig advies dat luidt als volgt: (…);
> 5° Een vroegere analoge aanvraag tot het bouwen van een bedrijfswoning werd geweigerd bij ministerieel besluit dd 15 juli 2002. Sinds dit besluit is het aantal teeltgronden toegenomen tot ongeveer 33 ha 85 a en werd op 1 april 2003 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande aardappelloods met een overdekte staanplaats voor landbouwmachines. Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning dd 5 oktober 1993 voor de aardappelloods zelf loopt momenteel nog een annulatieprocedure bij de Raad van State;
> 6° Tijdens het openbaar onderzoek werden drie schriftelijke bezwaren ingediend. Deze gaan in hoofdzaak over de voornoemde nog lopende procedure bij de Raad van State, het ontbreken van bewijsstukken bij de aanvraag, bezwaren in verband met de beschrijvende nota van de architect en het niet passen van de loods en de eventuele woning in het landschap;
> 7° De aanvraagster argumenteert dat een herlocalisatie van de rundveeactiviteiten naar het kwestieus perceel niet mogelijk is omwille van de milieuwetgeving en dat, behalve het kwestieus bouwterrein, de overige locaties waarop het landbouwbedrijf wordt uitgebaat ofwel geen eigendom ofwel niet de exclusieve eigendom zijn zodat er geen bedrijfswoning kan worden gebouwd;
> 8° Wegens de strijdigheid van het standpunt van de afdeling Land Oost-Vlaanderen met dat van de afdeling Land Brussel over de leefbaarheid van het bedrijf werd een nieuw advies gevraagd aan de intussen voor deze

materie bevoegde entiteit ‘Duurzame Landbouwontwikkeling’. (…) Uit dit advies blijkt weerom dat men slechts te maken heeft met een bedrijf dat werkelijk aan de bepalingen van de gewestplanvoorschriften beantwoordt áls men de drie onderdelen/locaties van het agrarisch bedrijf samenneemt. Uit het dossier blijkt dat enkel Roosbloemstraat 8c de persoonlijke eigendom is van de aanvraagster, de andere locaties behoren enkel in exploitatie toe aan de aanvraagster (Veldstraat 31 en 38a). Als men het bedrijf op de Roosbloemstraat 8c alleen beschouwt, dan heeft men te maken met een niet-leefbaar bedrijf;

9° Het kwestieuze perceel in de Roosbloemstraat is persoonlijke eigendom van de aanvraagster terwijl de twee andere locaties onderworpen zijn aan het vrij strakke opzegregime van een pacht. Hierdoor kan men stellen dat de drie locaties toch in grote mate aan elkaar vasthangen;

10° De woning bevindt zich meer dan veertig meter vóór de loods (op ongeveer 25 meter van de voorliggende Roosbloemstraat) én de loods en de woning beschikken elk over een aparte toegangsweg. Hierdoor is er geen voldoende fysische integratie van de bedrijfswoning. Volgens het kadasterplan bestaat de omgeving veelal uit (vierkants-)hoeves waar de bedrijfswoning wel geïntegreerd is binnen de bedrijfsgebouwen;

(…)”.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

18. Het verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging van de verzoeker bevat uiteenzettingen en aanvullingen met betrekking tot de grond van de zaak. Met deze argumentatie zal geen rekening worden gehouden bij het beoordelen van de zaak, aangezien een dergelijke argumentatie enkel mag voorkomen in de daartoe geëigende procedurestukken.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

19. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 11,4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit).

De verzoeker stelt dat ten onrechte rekening wordt gehouden met de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de tussenkomende partij door de drie locaties samen te voegen. Uit de adviezen van de afdeling Land Brussel en de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling blijkt dat het bedrijf slechts leefbaar is wanneer de drie locaties samen worden beoordeeld. Dat de drie locaties, gelet op het strakke regime van de pacht, vanuit burgerrechtelijk oogpunt met elkaar verbonden

zijn, heeft niet tot gevolg dat ze vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens als een geheel moet worden beschouwd en als een volwaardig agrarisch bedrijf kunnen worden beschouwd. Die visie wordt overigens niet gevolgd door de administratie. De leefbaarheid van het bedrijf moet in stedenbouwkundige en niet in economische zin worden geïnterpreteerd en mag enkel worden beoordeeld aan de hand van het bedrijf dat op het betrokken perceel aanwezig is, zoals blijkt uit de vorige weigeringsbeslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op hetzelfde perceel. In het andere geval zou immers worden voorbijgegaan aan het doel van de aangevoerde bepaling omdat bedrijfswoningen zouden kunnen worden vergund op verscheidene percelen en zelfs niet noodzakelijk bij een bedrijfsgebouw.

Dat alleen het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft in aanmerking kan worden genomen, wordt bevestigd door de vereiste dat de bedrijfswoning een integrerend deel van het bedrijf moet uitmaken. Vermits op het betrokken perceel enkel een aardappelloods en akkerbouwactiviteit aanwezig zijn en een herlocalisatie van het rundveebedrijf van de tussenkomende partij naar het betrokken perceel onmogelijk is, gelet op de leefmilieureglementering, kan er in de toekomst evenmin een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf op het perceel worden ingeplant.

De feitelijke situatie op het perceel is dezelfde als bij de weigering van de vorige aanvraag, zodat de motieven van die weigeringsbeslissing ook op de huidige aanvraag kunnen worden toegepast. Het bedrijf is immers nog steeds verspreid over drie locaties, de herlocalisatie van het rundveebedrijf heeft nog steeds niet plaatsgevonden en de aardappelloods heeft nog steeds een multifunctioneel karakter, aangezien ze tevens wordt gebruikt voor de opslag van stro en voor de stalling van ander materiaal.

De vereiste noodzakelijkheid voor de bedrijfswoning is te dezen niet voorhanden, aangezien reeds een woning geïntegreerd is in de aardappelloods op het betrokken perceel, aan de Roosbloemstraat 8c, waar de tussenkomende partij overigens gedomicilieerd is. Het is ook niet zo dat op de andere percelen geen bedrijfswoning kan worden gebouwd, aangezien die percelen eigendom zijn van de echtgenoot en de schoonbroer van de tussenkomende partij en de milieuvergunning voor het rundveebedrijf op hun naam werd afgeleverd en zij derhalve betrokken zijn bij de exploitatie van dat bedrijf. Bovendien is er op deze twee andere percelen reeds een bedrijfswoning aanwezig.

Ten slotte zijn de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden niet van die aard dat ze de leefbaarheid van het landbouwbedrijf op het betrokken

perceel kunnen beïnvloeden, laat staan verhogen en roept de afdwingbaarheid ervan ernstige vragen op.

Beoordeling

20. Artikel 11,4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt het volgende:

> "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 verblijfsgelegenheid 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 verblijfsgelegenheid betreft. Bovendien kan een woning of tijdelijke verblijfseenheid slechts worden toegelaten indien deze hoort bij een leefbaar bedrijf, dit is een volwaardig agrarisch bedrijf. Het begrip "leefbaar bedrijf" is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van "economisch leefbaar bedrijf". Voor het toepassen van de aangehaalde bepaling moet de overheid die over een bouwaanvraag op grond van deze bepaling beschikt te dezen bijgevolg nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de bedrijfswoning wel degelijk een landbouwbestemming heeft en geen voorwendsel vormt om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

21. De aangehaalde bepaling verzet zich niet tegen het beoordelen van de leefbaarheid van het betrokken agrarisch bedrijf, waarbij rekening wordt gehouden met de verscheidene onderdelen van dit bedrijf, ook indien die niet op het perceel zijn gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat, enerzijds, het strakke opzegregime van de pacht waaraan het rundveebedrijf onderworpen is, voldoende zekerheid biedt voor het duurzaam karakter van de bedrijvigheid, maar dat, anderzijds, het pachtregime zich verzet tegen het oprichten van een bedrijfswoning op die plaats. Dat de eigendom van die gronden in onverdeeldheid toebehoort aan de echtgenoot van de tussenkomende partij en diens broer, doet hieraan geen

afbreuk, evenmin als het gegeven dat de administratie ter zake een andere visie huldigt.

De stelling van de verzoeker dat de te beoordelen feitelijke situatie ongewijzigd is gebleven sinds de weigeringsbeslissing van 15 juli 2002, kan niet worden bijgetreden. Ten tijde van het nemen van die beslissing had de tussenkomende partij 20 hectare teeltgrond ter beschikking. Uit het bestreden besluit blijkt evenwel dat de teeltgronden van de tussenkomende partij 33 hectare en 85 are beslaan, wat neerkomt op een aanzienlijke uitbreiding van het betrokken landbouwbedrijf. Eerst in zijn laatste memorie en bijgevolg op onontvankelijke wijze bekritiseert de verzoeker deze feitelijke vaststelling in het bestreden besluit. Overigens werd aan de tussenkomende partij op 1 april 2003 de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de aardappelloods met een overdekte staanplaats voor landbouwmachines. De verzoeker toont bijgevolg niet aan dat de feitelijke situatie en de noodzaak voor het bedrijfsgebouw in die mate gelijk zijn gebleven dat het bestreden besluit de aanvraag op dezelfde wijze moest beoordelen als de weigeringsbeslissing van 15 juli 2002.

De bewering dat reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn op de twee andere percelen aan de Veldstraat wordt niet concreet gestaafd. Evenmin toont de verzoeker aan dat bij de aardappelloods op het betrokken perceel reeds een woning aanwezig is.

Voorts betwist de verzoeker nergens de leefbaarheid van het bedrijf in zijn geheel, noch de agrarische activiteit van het betrokken bedrijf.

De voorwaarden in de bestreden stedenbouwkundige vergunning zijn voldoende duidelijk en precies en laten geen beoordelingsvrijheid bestaan in hoofde van de aanvrager. De “ernstige vragen” naar de afdwingbaarheid van deze voorwaarden die de verzoeker zich stelt, betreffen de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning. Een eventuele niet-conforme uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning door de aanvrager doet geen afbreuk aan de rechtmatigheid ervan.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

22. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van de artikelen 2 en 3 van

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), alsook van het materieel motiveringsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel argumenteert de verzoeker dat het bestreden besluit niet motiveert waarom het afwijkt van het ongunstig advies van de afdeling Land Brussel. In dat advies wordt gesteld dat de loods met luifel niet als een volwaardige bedrijfsinplanting kan worden aanzien en dat het bedrijf in zijn geheel een leefbaar bedrijf uitmaakt, doch verdeeld is over drie locaties, zodat enkel het bedrijf op het betrokken perceel bij de beoordeling kan worden betrokken. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling bevestigt die visie en stelt enerzijds dat er geen leefbaar bedrijf aanwezig is op het betrokken perceel en, anderzijds, dat de noodzaak aan toezicht het grootst is voor het rundvee op de sites in de Veldstraat, wat in het bestreden besluit niet wordt weerlegd. Het gegeven dat de drie bedrijfslocaties onderling verbonden zijn door het strakke opzegregime van de pacht, betreft een overweging van burgerrechtelijke aard die het bestreden besluit niet kan dragen. Die verbondenheid kan immers niet juridisch worden afgedwongen. Door met het globale bedrijf rekening te houden bij de beoordeling, wordt artikel 11,4.1 van het inrichtingsbesluit geschonden.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoeker dat het gebrek aan fysieke integratie van de bedrijfswoning in de bedrijfsgebouwen en het afwijkend karakter van de aanvraag ten opzichte van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving duiden op de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Op grond van die overwegingen alleen al moest de bestreden vergunning worden geweigerd, vermits eruit blijkt dat zij in strijd is met de artikelen 11.4.1 en 19, derde lid van het inrichtingsbesluit. Verder bevat het bestreden besluit geen motieven die de beslissing kunnen schragen en komen de opgelegde voorwaarden niet tegemoet aan het gebrek aan fysieke integratie van de gevraagde woning. Er wordt immers enkel een beperking opgelegd wat betreft de toegangsweg naar de woning, die evenwel nog steeds op 40 meter van de bestaande loods zal worden ingeplant. De verzoeker verwijst daarbij naar het advies van AMINAL in het kader van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag. Voorts maakt het verbod op een herbestemming van de geplande bedrijfswoning tot zuiver residentieel gebruik het gebrek aan fysieke integratie ervan met de bestaande loods niet ongedaan. De voorwaarden hebben niet tot gevolg dat de betrokken loods als een volwaardige bedrijfsinplanting zou moeten worden beschouwd. Ten slotte betwist de verzoeker de afdwingbaarheid van deze voorwaarden, aangezien het hem niet waarschijnlijk lijkt dat de tussenkomende partij tot het afbreken van de woning zou worden

gedwongen indien binnen een aantal jaren zou blijken dat de woning toch tot zuiver residentieel gebruik wordt herbestemd.

Beoordeling

23. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet, wordt de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het eveneens in het middel aangevoerde toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het gecoördineerde decreet, dat aan de minister, wanneer hij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd in de motiveringswet.

24. Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag en is zij daarbij niet gebonden door argumenten die werden aangewend en adviezen die werden verleend in het kader van de daaraan voorafgaande administratieve procedure.

25. Het bestreden besluit lijkt op het eerste gezicht het standpunt van de afdeling Land Brussel te bevestigen dat de betrokken loods afzonderlijk beschouwd een niet-leefbaar bedrijf uitmaakt. Uit hetgeen volgt blijkt evenwel dat het bedrijf van de tussenkomende partij wel degelijk als een leefbaar bedrijf wordt beschouwd. In het bestreden besluit wordt dienaangaande immers gesteld dat, gelet op het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, voor de beoordeling van artikel 11,4.1 van het inrichtingsbesluit de drie locaties samen als één bedrijf kunnen worden beschouwd, zoals reeds is uiteengezet bij de bespreking van het eerste middel. Het eerste middelonderdeel steunt bijgevolg op een verkeerde lezing van het bestreden besluit. In de mate dat de verzoeker in dit middelonderdeel de toepasselijkheid van artikel 11,4.1 van het inrichtingsbesluit betwist, wordt verwezen naar de bespreking van het eerste middel.

Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

26. Het bestreden besluit overweegt voorts dat de betrokken aanvraag kan voldoen aan de voorwaarde van fysieke integratie van de bedrijfswoning in het bedrijf mits het opleggen van de voorwaarden dat de woning niet mag worden herbestemd tot zuiver residentieel gebruik en dat de toegang tot het perceel voor zowel de loods als de woning tot één toegangsweg beperkt moet zijn.

De stelling van de verzoeker dat het opleggen van deze voorwaarden het gebrek aan fysieke integratie van de bedrijfswoning niet oplost, gelet op de afstand tussen de woning en de loods, kan niet worden aangenomen, temeer daar artikel 11,4.1 van het inrichtingsbesluit geen specifieke voorwaarden oplegt met betrekking tot de inplanting van de bedrijfswoning van de exploitant ten opzichte van de bedrijfsgebouwen.

De beoordeling van de inplantingsplaats van de bedrijfswoning, alsook de noodzaak eraan, behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de administratieve overheid die zich over de stedenbouwkundige aanvraag uitspreekt. De verzoeker voert geen concrete gegevens aan waaruit kan worden afgeleid dat de inplantingsplaats van de bedrijfswoning op ruim 40 meter van de loods uitgaat van een kennelijk onredelijke beoordeling door de vergunningverlenende overheid. De verwijzing in zijn laatste memorie naar het advies van AMINAL van 18 mei 1993 is te dezen niet relevant, vermits het een advies betreft dat werd verleend over een vroegere bouwaanvraag.

De stelling van de verzoeker dat de voorwaarden niet tot gevolg hebben dat de betrokken loods een volwaardig bedrijf worden, kan evenmin worden gevolgd, gelet op de bespreking van het eerste middel voor wat betreft de beoordeling van de drie locaties als één bedrijf.

De voorwaarden bij het bestreden besluit zijn wel degelijk duidelijk en precies. De eventuele niet-naleving ervan doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing.

Het tweede middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**