

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0569
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0115-A

Verzoekende partij	de SECRETARIS-GENERAAL van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Philippe BRANTEGEM vertegenwoordigd door advocaat Stefan WALGRAEVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 14 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een beroepsmatige duiventil met bijhorend bedrijfsgebouw en geïntegreerde woning op de percelen gelegen te 9260 Wichelen, Boterhoek zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 640 en 640/2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 december 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij verschijnen schriftelijk.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomen partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

De tussenkomen partij dient op 8 december 2016 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een beroepsmatige duiventil met bijhorend bedrijfsgebouw en geïntegreerde woning” op de percelen gelegen te 9260 Wichelen, Boterhoek zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in agrarisch gebied.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 8 februari 2017 ongunstig. Het advies luidt als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het slopen van allerhande onvergunde duivenkoten in de achtertuin van de zonevreemde woning van de bouwheer. Zo heeft de bouwheer zicht op een grote open tuin.

Naast deze woning wenst de bouwheer een bedrijfswoning met handelsruimte te bouwen met daarachter een groot, niet conventioneel duiventil van 50,6m x 10,6m, met een hoogte van 7,57m. Het betreft de oprichting van een nieuwe inplanting.

Het departement kan enkel een gunstig advies geven voor een nieuwe inplanting wanneer het werkelijk een duurzaam en dus volwaardig landbouwbedrijf betreft. De aanvraag moet hiervoor voldoen aan volgende voorwaarden:

- *De aanvrager is landbouwer in hoofdberoep en heeft nog een voldoende lange loopbaan voor zich;*
- *De aanvrager baat op het moment van de aanvraag een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uit;*

- *De aanvrager heeft voldoende ervaring en opleiding in deze landbouwactiviteit;*
- *De aanvrager beschikt niet over een locatie alwaar uitbreiding i.f.v. deze activiteit mogelijk is.*

In de duiventil is er ruimte voor 2 keer 40 kweekkoppels en 20 ruime hokken voor de jonge duiven. Deze hokken worden op de eerste verdieping voorzien. De gelijkvloers (ruimte van 2,65m hoog) zou louter gebruikt worden als mestopvang en verluchttingszone. Het departement Landbouw en Visserij had al in eerdere communicatie aangegeven dat er ook kan gewerkt worden met mestbanden (zoals in de kippenkwekerij), die veel minder ruimte in beslag nemen (nl. beperkt in hoogte). De bouwheer geeft aan dat dit teveel geurhinder veroorzaakt. Echter, het zou hier maximaal gaan om een 360-tal duiven. De geurhinder zal in ieder geval beperkt zijn, net als de mestopslag. Het gebruik van mestbanden of een polieren betonnen vloer die wekelijks gekuist wordt: de geurhinder zal niet significant verschillend zijn, maar het gebouw zal in zijn totaliteit veel lager zijn waardoor de impact van het gebouw op de omgeving veel beperkter zal zijn, en dit primeert hier in dit geval! Het departement Landbouw en Visserij geeft dan ook de voorkeur aan het gebruik van mestbanden i.p.v. een extra hoogte van 2.65m voor dergelijk gebouw. Het departement landbouw en Visserij stelt vast dat de middelste hokken (= 1/3e van alle hokken) in het gebouw niet voorzien zijn van een rooster. Is hier een reden voor? Verder stelt het departement Landbouw en Visserij vast dat de volledige benedenverdieping volledig afgesloten is met sandwichpanelen. De zogenaamde ‘verluchting’ is dan ook niet van toepassing! De mestopslag is ook enkel bereikbaar met deuren en niet met poort. Het is niet duidelijk hoe de mest zal opgeruimd worden en weggevoerd worden?

De bouwheer wenst ook veel ruimer te bouwen dan wat hij nu reeds kan aantonen van kweekactiviteit en dit i.f.v. een duivenkweekactiviteit die pas vorig jaar is opgestart.

De bouwheer is al jaren duivenliefhebber en actief in de duivensport en was vroeger bedrijfsleider in een heel andere sector. Hij heeft dat bedrijf verkocht en in 2016 heeft hij het bedrijf DARTA NV opgericht (bedrijfszetel = Bogaert 2 te Wichelen). De bouwheer (59 jaar) en zijn vrouw zijn de enige aandeelhouders. Het bedrijf heeft als hoofdfunctie het kweken en houden van duiven. In 2016 heeft de bouwheer heel wat duiven aangekocht. Vóór 2016 kan de bouwheer geen gegevens voorleggen van een kweekactiviteit. De bouwheer geeft aan dat hij 40 duivenkoppels heeft gekocht i.f.v. de kweekactiviteit en de verkoop ervan. De kweek is grotendeels voor de export bedoeld. Eind 2016 zijn er 9 duiven verkocht. De duiven hebben slechts 1/3^e opgebracht van wat de bouwheer eerst had geschat. We kunnen op heden moeilijk spreken van een duurzaam en volwaardige duivenkwekerij.

In eerdere communicatie met het departement Landbouw en Visserij gaf de bouwheer aan een woning te willen bouwen bij de duivenkwekerij als tijdelijke verblijfsruimte voor de klanten van de duiven. Het departement Landbouw en Visserij had aangegeven dat hiervoor geen gunstig advies kon gegeven worden. In huidig ontwerp vraagt de bouwheer een bedrijfswoning aan met handelsruimte(?).

In de bedrijfswoning + handelsruimte (groter dan 1700m³ i.p.v. de maximum aanvaardbare 1000m³) wordt een ruime berging voorzien, bedrijfsgarage, opslag voedsel duiven, bureelruimte. Deze ruimten kunnen evengoed in de 'duiventil' voorzien worden waar eveneens ruimte voorzien is voor bureel, labo-arts, berging (export), ontvangstruimte. Het is ook niet logisch dat opslag voedsel duiven in de woning wordt voorzien en niet in de duiventil, net als berging, bedrijfsgarage enz...

Door een bedrijfswoning met zogenaamde handelsruimte te bouwen waarbij de ruimtes onderlinge verbinding hebben en in totaal een zeer ruim volume hebben, is het heel eenvoudig het volledige gebouw een residentiële functie te geven.

De noodzaak tot een bedrijfswoning is ook helemaal niet aangetoond. De bouwheer beschikt reeds over een woning in het agrarisch gebied en achter die woning is ook meer dan voldoende ruimte om een duiventil te bouwen. Het bedrijf DARTA NV is opgericht in 2016 in een zonevreemde woning in het agrarisch gebied en met inbegrip van onvergunde duivenstallen in de tuinzone van diezelfde woning. Verdere uitbreiding dient dan ook steeds aansluitend met de bestaande bedrijfsgebouwen voorzien te worden, indien dit ruimtelijk mogelijk is. En alle bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen dienen als 1 geheel beschouwd te worden. Dit geldt zo voor alle landbouwers die hun landbouw en para-agrarische activiteiten verder willen ontwikkelen en uitbouwen.

De woning en duiventil worden aan elkaar gebouwd d.m.v. een hal. De functie van die hal wordt niet vermeld en is ook helemaal niet duidelijk.

De woning is ook qua ruimtegebruik en volume en qua ruim terras van dien aard dat de hoofdactiviteit van de nieuwe inplanting moeilijk in te schatten valt: een residentiële functie of een landbouwverwante functie. Het kweken van duiven met in totaal 80 koppels is op zich moeilijk verdedigbaar als een leefbaar en volwaardig landbouw aanverwant bedrijf, ook qua arbeidsactiviteit. Er is nog geen bewijs geleverd dat dit bedrijf op korte termijn een volwaardig en leefbaar duivenkwekerij wordt waarbij duivenkweek de enige activiteit is.

In een gelijkaardig dossier (zie ook rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2014/0644 van 23 september 2014) wordt meermaals aangegeven dat het kweken van duiven i.f.v. de duivensport en het verhandelen ervan niet aanvaardbaar is als nieuwe inplanting. Ook in dit dossier was er twijfel bij de hoofdactiviteit (en dit terwijl de kweek van duiven op dit bedrijf veel groter was en een veel duurzamer karakter had).

Gelet op het feit dat het een niet grondgebonden kweekactiviteit is i.f.v. de duivensport en niet amper afgestemd is op de grondgebonden landbouw moet deze activiteit beschouwd worden als een 'ander para-agrarisch bedrijf' die enkel aanvaardbaar is in structureel aangetast agrarisch gebied, conform de Omszending van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Samengevat:

Gelet op alle bovenstaande elementen wordt er een ongunstig advies gegeven voor de nieuwe inplanting i.f.v. het kweken van duiven. Het enige dat in overweging kan genomen worden, is het bouwen van een duiventil, achter de huidige woning (Bogaert 2). De grootte van de duiventil moet in overeenstemming zijn met de huidige aantoonbare kweekactiviteit.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“...

2.5 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een beroepsmatige duiventil met bijhorend bedrijfsgebouw en geïntegreerde woning. Het betreft de inplanting van een nieuw bedrijf op het op heden onbebouwd perceel nr. 640/2. Op het linksaanpalend perceel nr. 640 bevindt zich de zonevrije woning van aanvrager, met daarachter verscheidene niet vergunde duivenhokken.

Er dient onderzocht te worden of de aan de gevraagde constructie verbonden activiteiten wel degelijk als agrarische of para-agrarische activiteiten kunnen beschouwd worden.

De NV Darta heeft op 31 maart 2016 haar statuten gewijzigd, waarbij de activiteiten als volgt werden uitgebreid:

*“-het kweken en houden van reisduiven en alles wat hierop betrekking heeft in de meest ruime zin;
- het aanhouden van een afdeling waar de duiven in afzondering kunnen worden geplaatst voor ze naar het buitenland vertrekken.”*

Naast deze doelstelling zijn er in de statuten van Darta nog andere doelstellingen te lezen zoals: het vormen en beheer van een onroerend vermogen onder meer aankoop, ruil, verkopen en de huurfinanciering van onroerende goederen aan derden, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de vastgoedsector in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van onroerende goederen te bevorderen ...”

Het kweken van duiven in functie van de duivensport en het verhandelen ervan heeft op zich weinig met landbouw te maken. Hoewel met dieren wordt gewerkt, wijkt de voorgestelde activiteit sterk af van de klassieke en op consumptie gerichte akkerbouw, melkvee- of veeteelt. Verder kan niet uit het oog verloren worden dat het hier gaat om een niet grond- of plaatsgebonden activiteit waarbij duidelijk het commerciële handelsaspect overheerst en de kweker een eindproduct aflevert.

Er dient besloten dat de voorgestelde activiteit van de aanvrager valt onder de algemene noemer "landbouw in de ruime zin". Inplantingen van dergelijke bedrijven dienen weloverwogen te gebeuren. Vanuit het oogpunt van een optimaal ruimtegebruik worden dergelijke bedrijven verwezen naar een bestaande huiskavel of een gedesaffekteerde hoeve. Op die manier worden die bedrijfszetels op kwalitatieve wijze gevaloriseerd. In casu wordt nieuw agrarisch gebied aangesneden voor de oprichting van het bedrijf.

Dit ligt in de lijn van het standpunt dat door de wetgever werd ingenomen, die bvb in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen de mogelijkheid laat om een vergunning te verlenen voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", in een agrarisch gebied in de ruime zin voor een nieuwe functie die betrekking heeft op volgende activiteiten of combinaties daarvan: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy),

De bestaande bedrijfsactiviteit is gegroeid uit een hobby en wordt pas sinds 2016 uitgebaat als een handelsactiviteit onder de NV Darta. Bezwaarlijk kan gesteld worden dat hier sprake is van een volwaardige landbouwactiviteit en een leefbaar landbouwbedrijf waardoor de oprichting van een

bedrijfswoning mogelijk wordt. Bovendien stelt zich de vraag waarom aanvrager zijn zonevreemde woning, linksaanpalend aan de bouwplaats, wenst te verkopen om een nieuwe “bedrijfswoning” op te richten.

Tenslotte dient opgemerkt dat de ruimtes binnen het bedrijfsgebouw verbonden zijn met de woonvertrekken waardoor deze ruimtes op een eenvoudige manier kunnen omgevormd worden tot ruimtes met een residentiële functie. Het volume van het bedrijfsgebouw met woning bedraagt hierdoor meer dan de maximaal toegelaten 1000m³.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat het gevraagde niet verenigbaar is met agrarisch gebied. Het standpunt van departement Landbouw en Visserij en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

In subsidiaire orde dient vastgesteld dat de inplanting van de gebouwen onvoldoende compact gebeurt. De bouwplaats situeert zich aan de zijde van Boterhoek waarlangs zich nagenoeg geen bebouwing bevindt en die aansluit op een nog vrij ongeschonden open agrarisch gebied. Het gevraagde resulteert in een al te diepe insnijding in het landschap. De bestaande duivenhokken op het aanpalend perceel kunnen niet als referentie dienen, aangezien deze constructies niet vergund zijn.

Bijkomend dient opgemerkt dat het bedrijfsgebouw met bedrijfsgarage, bureel, berging, voedsellokaal, een oppervlakte heeft van bij benadering 250m². De in de duiventil voorziene oppervlakte aan ontvangstruimte, bureel, stockage, exportzone en laboruimte bedraagt ongeveer 106m². In totaal wordt 356m² voorzien voor tegenover 424m² aan duivenhokken. Een dergelijke evolutie, waarbij op een erf de niet kweekgebonden gebouwen een quasi even grote oppervlakte-inname hebben dan de kweekgebonden gebouwen kan niet aanvaard worden. Het is niet gangbaar voor een normaal functionerend landbouwbedrijf dat de schaal van het ondersteunend gedeelte groter wordt dan deze van het kweekgedeelte.

...”

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt als onder meer volgt gemotiveerd:

“... ”

De aanvrager haalt het volgende aan:

In tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betreft het kweken van duiven wel degelijk een agrarische activiteit. Zo oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn arrest nr. A/2014/0644 van 23 september 2014 in de zaak 12 13/0355/A/2/0332 uitdrukkelijk dat het kweken van duiven als agrarische activiteit beschouwd kan worden.

Het kweken van dieren, hier duiven, is als (para-)agrarische activiteit te beschouwen, dewelke principieel thuis hoort in agrarisch gebied. Immers, niet alleen de kweek van koeien, schapen, varkens, kippen en konijnen wordt aanvaard, maar ook deze van paarden, struisvogels, nertsen en honden wordt conform geacht met de bestemmingsbepalingen van agrarisch gebied, zodat niets er principieel aan in de weg staat dat ook het kweken van duiven, zoals terecht werd opgemerkt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, als een (para-)agrarische activiteit kan worden beschouwd.

Ook de stelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als zou het feit dat het hier om een niet-grondgebonden activiteit gaat problematisch zijn, kan niet worden bijgetreden. Opnieuw onder verwijzing naar hetzelfde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waarin letterlijk werd gesteld dat “het bedrijf moet wel niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben”, kan duidelijk worden gesteld dat zulks principieel geen weigeringsgrond oplevert.

Hetzelfde kan worden gesteld over het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. het “commerciële handelsaspect”. Opnieuw de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft daaromtrent in voormeld arrest van 23 september 2014 reeds uitdrukkelijk geoordeeld dat “uit artikel 11 van het

Inrichtingsbesluit kan immers niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden voorbehouden zijn aan bedrijven die geen daden van koophandel stellen.”

Er dient besloten dat de voorgestelde activiteit van de aanvrager wel degelijk valt onder de algemene noemer "landbouw in de ruime zin".

Hét doorslaggevend criterium dat moet worden onderzocht bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming is de aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf dat de aanvraag indient. Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan bij de beoordeling van het werkelijke voorwerp van de aanvraag uiteraard rekening houden met alle relevante gegevens van het dossier.

In casu moet worden vastgesteld dat uit de aanvraag blijkt dat de aanvrager, met het statuut van landbouwer!), wel degelijk effectief een duivenkwekerij opstart. In tegenstelling tot het door appellanten aangehaalde voorbeeld uit het arrest van de RvVb gaat het hier om een kweker die zijn eigen gekweekte duiven verkoopt, daar waar het in de zaak die aanleiding heeft gegeven tot voormeld arrest, ging om een veilinghuis voor de inkoop en verkoop van duiven van derden.

De inplanting van een landbouwbedrijf is met andere woorden principieel verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De verwijzing door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen gaat in deze uiteraard niet op. Die lijst met toelaatbare zonevrije functiewijzigingen heeft betrekking op activiteiten die, niettegenstaande ze níet agrarisch zijn, toch toegelaten kunnen worden in een agrarisch gebied. Hier gaat het evenwel, zoals hiervoor reeds werd aangetoond, wel degelijk om een duidelijke (para-)agrarische activiteit, gericht op het kweken en verkopen van eigen gekweekte dieren (in casu duiven), zodat de bepalingen over de zonevrijheid niet in het minst naar analogie kunnen worden toegepast.

Dat de bestaande bedrijfsactiviteit gegroeid zou zijn uit een hobby en pas sinds 2016 uitgebaat wordt, is al evenmin relevant. Uit het feit dat deze landbouwactiviteit nog maar recent plaatsvindt kan níet worden afgeleid dat het hier géén volwaardige landbouwactiviteit zou betreffen, en al evenmin kan uit die enkele vaststelling worden afgeleid dat het hier níet om een leefbaar landbouwbedrijf zou gaan.

Ook de vraag waarom aanvrager zijn zonevrije woning, linksaanpalend aan de bouwplaats, verkocht heeft is in deze compleet irrelevant. Het staat de eigenaar van een goed uiteraard vrij om daar vrij over te beschikken en zijn eigendomsrechten over te dragen. Uiteraard belet niets een eigenaar om zijn woning te verkopen om daarna zelfs op een naast gelegen perceel een nieuw bedrijf te beginnen en daaraan diens bedrijfswoning te koppelen.

Het begrip “leefbaar bedrijf” is daarbij 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”. De enige vraag die relevant is of het van 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. Uit hetgeen hiervoor werd gesteld omtrent de principiële overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied, in toepassing van de rechtspraak van de RvVb dienaangaande, blijkt afdoende dat het hier wel degelijk om een landbouwbestemming gaat, waardoor de oprichting van een bedrijfswoning principieel toelaatbaar is.

Ook het standpunt van appellant als zou een nieuwe inplanting in agrarisch gebied enkel kunnen voor een landbouwer in hoofdberoep die nog een voldoende lange loopbaan voor zich heeft, die op het moment van de aanvraag een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf uitbaat, die voldoende ervaring en opleiding heeft in deze landbouwactiviteit en die niet zou beschikken over een andere locatie waar uitbreiding mogelijk zou zijn kan niet worden bijgetreden. De Raad van State heeft in het verleden reeds talloze keren geoordeeld dat dit geen wettig criterium is dat het niet relevant is of iemand landbouwer in hoofdberoep is of niet (zie bijv. Raad van State 25 september 2001, nr. 99.091). Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds eerder geoordeeld dat het feit dat de aanvrager momenteel landbouwer in bijberoep zou zijn op zichzelf genomen niet tot het besluit kan leiden dat het geen leefbaar landbouwbedrijf zou betreffen (zie bijv. RvVb nr. A/2014/0713 van 14 oktober 2014). Ook het leeftijds criterium speelt daarbij geen enkele rol, al zeker niet op een ogenblik dat vanuit beleidsoogpunt

gestreefd wordt naar “langer werken” door iedereen. Het is bovendien duidelijk dat de bedrijfsuitbater op het bedrijf moet kunnen wonen. De woning wordt daarbij fysisch geïntegreerd in het bedrijf zodat ook op dit punt voldaan wordt aan de voorwaarde dat de woning een integrerend deel moet uitmaken van het bedrijf.

Tenslotte moet worden vastgesteld dat de bedrijfswoning in tegenstelling tot wat appellante, daarin bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, voorhoudt wel degelijk kleiner blijft dan 1.000m³. Het totale volume van de woning bedraagt 995,92m³. Het volume van de bedrijfswoning bedraagt dan ook minder dan de maximaal toegelaten 1.000m³. Een en ander blijkt zeer duidelijk uit de berekening en bijhorende plannen opgemaakt door de architect en toegevoegd aan de nota van de aanvrager.

Daarbij, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar doet in diens verslag, een intentieproces maken door te stellen dat de ruimtes binnen het bedrijfsgebouw verbonden zijn met de woonvertrekken waardoor deze ruimtes op een eenvoudige manier zouden kunnen worden omgevormd worden tot ruimtes met een residentiële functie, is uit den boze. Men kan bezwaarlijk uit het onderbrengen van de bedrijfswoning in een ruimer bedrijfsgebouw gaan afleiden dat de bedrijfsruimtes per definitie residentieel zouden worden. Er anders over oordelen zou betekenen dat reeds in het kader van een vergunningsaanvraag handhavend zou worden opgetreden, hetgeen uiteraard een andere finaliteit heeft. Bovendien blijkt uit de ingediende plannen zeer duidelijke welke ruimtes in het gemengd bedrijfs/woninggebouw welke functie krijgen, zodat zeer duidelijk kan worden nagegaan wat het aandeel “wonen” is in de totaliteit van het gebouw.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat het gevraagde wel degelijk verenigbaar is met agrarisch gebied. Het standpunt van departement Landbouw en Visserij en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, daarin gevolgd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, kan dan ook niet worden bijgetreden. ...”

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

Ook de provinciale dienst Landbouw en Platteland beschouwt het gevraagde als para-agrarische activiteit, zoals blijkt uit hun advies van 9 augustus 2017.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...

De duiventil met bijhorend bedrijfsgebouw wordt opgericht in duurzame materialen en kan qua vormgeving aanvaard worden binnen het agrarisch gebied. De ruimtelijke impact op de directe omgeving is eerder minimaal, getuige daarvan de vaststelling dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend.

Dat het gevraagde daarbij zou resulteren in een al te diepe insnijding in het landschap, zoals wordt voorgehouden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, kan niet worden bijgetreden. Binnen een straal van 500m zijn percelen gelegen waarbij de insnijding in het landschap minstens even diep, zoniet veel dieper gaat dan op het bouwperceel:

- Op minder dan 500m ligt op de hoek van de Boskantstraat en Strijp een perceel met een vel dieper ingesneden configuratie;
- Aan Bohemenhoek 8 (op minder dan 300m) wordt de grond tot op een diepte van 100m vanaf de straatkant gebruikt voor het stallen van voertuigen;
- Aan Boerhoek zelf zijn er met het restaurant en de boerderij even verderop (dat is dus op minder dan 200m van de bouwplaats) twee “bedrijven” wiens gebouwen veel omvangrijker zijn en veel dieper insnijden in het landschap.

Uit voorgaande blijkt zeer duidelijk dat de voorgenomen bedrijfsgebouwen niet vreemd zijn aan de omgeving en niet resulteren in een onaanvaardbare aantasting van het landschap. Nochtans moet worden vastgesteld dat art. 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit geen enkele voorwaarde kent over de wijze van inplanting van de bedrijfswoning. In een arrest van 10 september 2010, nr. 207.283 van de Raad van State werd dienaangaande het volgende gesteld:

“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 uitsprekt. 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.”

Hier moet bovendien worden opgemerkt dat de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in één van beide voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, waarbij het tweede voor het bedrijf noodzakelijk gebouw wordt opgericht op een afstand van 10m waarbij beide gebouwen ook nog eens verbonden zijn door middel van een tussenvolume van 2,72m breed en 10m diep, 3,26m hoog onder plat dak.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de opdeling welke door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gemaakt wordt tussen de “kweekgebonden” en “niet-kweekgebonden” gebouwen niet alleen aantoonst dat de kweekgebonden ruimtes nog altijd groter zijn dan de niet-kweekgebonden ruimtes, maar bovendien ook niet relevant is nu hiervoor reeds werd aangehaald dat de rechtspraak van de RvVb uitdrukkelijk stelt dat een agrarisch bedrijf niet noodzakelijk een grondgebonden karakter moet hebben én de rechtspraak van RvVb eveneens uitdrukkelijk stelt dat een para-agrarisch bedrijf ook een commercieel karakter kan hebben op voorwaarde dat, zoals hier, het commercieel karakter een rechtstreekse band houdt met de hoofdactiviteit (RvVb 23 september 2014, nr. A/2014/0644). Tot slot moet worden vastgesteld dat een deel van die ruimtes die door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als “niet kweekgebonden” worden beschouwd dat uiteraard wél zijn (de berging, het voedsellokaal, het labo, ...). ...”
Ook deze argumentatie wordt bijgetreden.

Zo kan wat betreft insnijding in het landschap inderdaad verwezen worden naar vergelijkbare situaties voor een restaurant en een boerderij vlakbij.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

*De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1 VCRO, van het gewestplan Dendermonde, goedgekeurd bij

koninklijk besluit van 7 november 1978, de artikelen 2 en 3 van de wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een “beroepsmatige duiventil met bijhorend bedrijfsgebouw en geïntegreerde woning”.

Het betreft een volledig inplanting van een bedrijf in agrarisch gebied.

Op het linksaanpalende perceel (nr. 640) bevindt zich een zonevreemde woning van de aanvrager, waarin hij ook woont, met daarachter verscheidene niet vergunde duivenhokken.

De aanvrager is derhalve reeds jarenlang een duivenliefhebber en actief in de duivensport. In de beschrijvende nota wordt vermeld :

...

Volgens het advies van het departement Landbouw en Visserij kan er op heden niet van een duurzame en volwaardige duivenkwekerij worden gesproken en kan dit evenmin beschouwd worden als een para-agrarisch bedrijf.

Het advies luidt als volgt :

...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt :

...

De bestreden beslissing tracht enkele passages uit het verslag te weerleggen, maar komt niet tot een eigen, concrete, beoordeling van de aard van de activiteiten van het bedrijf.

Het doorslaggevend criterium dat moet worden onderzocht bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming is de aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf dat de aanvraag indient.

Het departement Landbouw en Visserij stelt dat er geen duurzaam en volwaardig landbouwbedrijf voorligt:

- *De bouwheer veel ruimer wenst te bouwen dan wat nu reeds kan aantonen aan kweekactiviteit*
- *De kweekactiviteit pas vorig jaar is opgestart*
- *Het bedrijf Darta in 2016 werd opgericht, met de bouwheer en zijn echtgenote als enige aandeelhouders*
- *Voor 2016 geen kweekactiviteiten kunnen worden aangetoond*
- *In 2016 werden 40 duivenkoppels gekocht in functie van kweek en de verkoop ervan*
- *Eind 2016 zijn er 9 duiven verkocht, die slechts 1/3^e hebben opgebracht van wat de bouwheer eerst had geschat.*
- *Het kweken van duiven met in totaal 80 koppels is op zich moeilijk verdedigbaar als een leefbaar en volwaardig landbouw aanverwant bedrijf, ook qua arbeidsactiviteit.*
- *Er nog geen bewijs is geleverd dat dit bedrijf op korte termijn een volwaardig en leefbare duivenkwekerij wordt waarbij duivenkweek de enige activiteit is.*
- ...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt over de aard van de uitgeoefende activiteiten :

- *De NV Darta heeft op 31 maart 2016 haar statuten gewijzigd, waarbij de activiteiten werden uitgebreid met het kweken en houden van reisduiven en alles wat hierop betrekking heeft in de meest ruime zin en met het aanhouden van een afdeling waar de duiven in afzondering kunnen worden geplaatst voor ze naar het buitenland vertrekken.*
Naast deze doelstelling zijn er in de statuten van Darta nog andere doelstellingen te lezen zoals: "het vormen en beheer van een onroerend vermogen, onder meer aankoop, ruil, verkopen en de huurfinanciering, van onroerende goederen aan derden, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de vastgoedsector in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van onroerende goederen te bevorderen"
- *De bestaande bedrijfsactiviteit gegroeid uit een hobby en wordt pas sinds 2016 uitgebaat als een handelsactiviteit onder de NV Darta.*
- *Het kweken van duiven in functie van de duivensport en het verhandelen ervan heeft op zich weinig met landbouw te maken. Hoewel met dieren wordt gewerkt, wijkt de voorgestelde activiteit sterk af van de klassieke en op consumptie gerichte akkerbouw, melkvee- of veeteelt. Verder kan niet uit het oog verloren worden dat het hier gaat om een niet grond- of plaatsgebonden activiteit waarbij duidelijk het commerciële handelsaspect overheerst en de kweker een eindproduct aflevert.*

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar besluit dat er geen sprake is van een volwaardig landbouwbedrijf.

In de beschrijvende nota verwijst de aanvrager naar de activiteiten die hij reeds jarenlang op het linksaanpalend perceel als duivenmelker uitoefent. Het kan niet worden betwist dat dit enkel hobby-activiteiten zijn. Het houden een duivenmelkerij als hobby kan geenszins beschouwd worden als een aan landbouw verwant bedrijf of als een leefbaar landbouwbedrijf in de zin van artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit. Dit kan niet ernstig worden betwist.

De aanvrager stelt in dezelfde nota dat hij zijn activiteiten systematisch geprofessionaliseerd heeft om uiteindelijk tot een volwaardige en economisch reële situatie te komen van duivenmelkerij.

Uit het advies van het departement Landbouw en Visserij blijkt, op basis van concrete cijfers en motieven, dat dit niet het geval is, minstens dat hiervan geen bewijs voorligt. Het advies stelt zelfs dat het kweken van duiven met in totaal 80 koppels op zich moeilijk verdedigbaar is als een leefbaar en volwaardig landbouw aanverwant bedrijf, ook qua arbeidsactiviteit. Zoals hoger aangeduid kan een "leefbaar bedrijf" slechts begrepen worden als een volwaardig agrarisch bedrijf.

Zowel het departement Landbouw en Visserij als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betwisten gemotiveerd dat dat er een dergelijk volwaardig agrarisch bedrijf voorligt.

De bestreden beslissing stelt als beoordeling over de aard van de activiteiten in heel algemene bewoordingen, zonder concreet onderzoek en met in hoofdzaak een verwijzing naar een arrest van het Raad :

...

Het enige wat in de bestreden beslissing dus wordt vastgesteld is dat er een duivenkwekerij wordt opgestart en dat de aanvrager het statuut van landbouwer heeft.

Alhoewel de deputatie er zelf op wijst dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het werkelijke voorwerp van de aanvraag uiteraard rekening kan houden met alle relevante gegevens van het dossier, doet zij dit niet.

Het feit dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het departement Landbouw en Visserij op basis van de gegevens van het dossier anders beslissen over de aard van de activiteiten noodzaakt de deputatie tot een grondiger en zorgvuldiger motivering. Die ligt geenszins voor. De deputatie stelt enkel dat er een duivenkwekerij wordt opgestart en dat dit voldoende is.

Zij baseert zich hiervoor in hoofdzaak en zelfs zo goed als uitsluitend op het arrest nr. A/2014/0644 van uw Raad van 23 september 2014 en meent in het arrest te lezen dat het kweken van duiven steeds en automatisch een agrarische activiteit is.

Dit arrest vermeldt louter wat hierboven, onder randnr. 10, wordt uiteengezet. Het blijft een feitelijke beoordeling. In het vermelde arrest wordt vermeld dat de activiteit van het kweken van duiven als een agrarische activiteit kan worden beschouwd.

Dit brengt echter niet automatisch mee dat het bedrijf ook als een para-agrarische bedrijf moet worden beschouwd (in het arrest speelde het commerciële karakter en de andere activiteiten een rol) en het ook verenigbaar is met het agrarisch gebied.

In casu ligt een activiteit voor die niet evident als para-agrarisch bedrijf is te beschouwen. Het departement Landbouw en Visserij stelt in het advies vast dat er geen grondgebonden kweekactiviteit voorligt i.f.v. de duivensport en dat zij niet is afgestemd op de grondgebonden landbouw. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vermeldt eveneens dat het kweken van duiven in functie van de duivensport en het verhandelen ervan op zich weinig met landbouw heeft te maken en dat de voorgestelde activiteit sterk afwijkt van de klassieke en op consumptie gerichte akkerbouw, melkvee- en veeteelt. Verder stelt hij ook dat niet uit het oog kan worden verloren dat het hier gaat om een niet grond- of plaatsgebonden activiteit waarbij duidelijk het commerciële handelsaspect overheerst en de kweker een eindproduct aflevert.

De deputatie spreekt derhalve zonder enig concreet, op het dossier gesteund, motief, de vaststellingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het departement Landbouw en Visserij tegen. Er wordt niet op onderzocht door de deputatie, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bestemming, wat op vandaag de aard is van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf van de aanvrager.

Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat uit het louter hebben van het statuut van landbouwer niets kan worden afgeleid over het werkelijke activiteiten en de aard ervan.

De deputatie legt bovendien al te gemakkelijk de verwijzing van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, naast zich neer. De deputatie herhaalt louter dat het kweken van duiven een para-agrarische activiteit is.

Uit artikel 9 van dit besluit blijkt dat de opgesomde activiteiten (een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted

therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen) volgens de decreetgever niet onder het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin" vallen.

De deputatie kan dan ook niet volstaan in de bestreden beslissing door enkel te stellen dat het houden van duiven onder een landbouwfunctie valt.

Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als Landbouw en Visserij zijn van oordeel dat het voorliggend bedrijf –dat niet evident als para-agrarisch bedrijf te beschouwen is – slechts kan worden toegelaten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast.

In ieder geval blijkt daaruit dat bij de beoordeling van de aanvraag uiterst zorgvuldig moet worden onderzocht of zij nog voldoende aansluiten bij en afgestemd zijn op de landbouw.
Dergelijke zorgvuldige beoordeling ligt niet voor.

Evenmin wordt het standpunt van Landbouw en Visserij en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in de beoordeling van de deputatie betrokken, over het enkel aanvaardbaar zijn van dit bedrijf in een structureel aangetast agrarisch gebied en dus het niet kunnen aansnijden hiervoor van nieuw agrarisch gebied. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de inplanting weloverwogen moet gebeuren. Vanuit het oogpunt van een optimaal ruimtegebruik wordt dergelijk bedrijf verwezen naar een bestaande huiskavel of een gedesaffekteerde hoeve. Op die manier worden deze bedrijfszetels gevaloriseerd.

Het kweken van duiven i.f.v. de duivensport en het verhandelen ervan kan niet aanvaard worden als een nieuwe inplanting en dergelijke activiteiten mogen in het agrarisch gebied enkel vergund worden binnen leegstaande landbouwbedrijven als valorisatie van deze gebouwen.

Hieraan wordt in de bestreden beslissing volledig voorbijgegaan.

Uw Raad stelde reeds eerder dat het begrip "leefbaar bedrijf" in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit is gebonden aan de uitvoering en de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouw en kan derhalve niet worden uitgelegd in de zin van "economisch leefbaar bedrijf". Voor de toepassing van deze bepaling moet de vergunningverlenende overheid nagaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, en of met andere woorden het geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort

Uit het advies van Landbouw en Visserij blijkt dat het bedrijf pas in 2016 werd opgericht door de aanvrager, dat hij veel duiven heeft aangekocht maar geen gegevens kan voorleggen van een kweekactiviteit en dat er eind 2016 slechts 9 duiven waren verkocht, die veel minder opgebracht hebben dan verwacht.

Hoewel de leefbaarheid van het bedrijf, in de economische betekenis van het woord, niet doorslaggevend is, mag de vergunningverlenende overheid vanuit een stedenbouwkundige benadering wel rekening houden met de omvang van de voorgewende activiteiten om uit te maken of er sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf (RvVb/A/1617/0920 van 6 juni 2017).

Het advies van Landbouw en Visserij vermeldt niet dat er geen economisch leefbaar bedrijf voorligt, maar leidt wel uit de concrete feitelijke gegevens van het dossier (eerdere houding van de aanvrager, dat er geen gegevens van kweekactiviteit voorligt, dat er in 2016 maar enkele duiven werden verkocht, dat er slechts 80 koppels worden gekweekt, enz.) af dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen leefbaar bedrijf voorligt en dat de mogelijkheid om het volledige gebouw een residentiële functie te geven dit nog benadrukt.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar benadrukt dit.

Op dit aspect antwoordt de bestreden beslissing niet. Er wordt in algemene bewoordingen gesteld dat een recente activiteit niet inhoudt dat het geen volwaardige landbouwactiviteit is, dat de eigenaar zijn woning mag verkopen en dat een “leefbaar bedrijf” niet als een “economisch leefbaar bedrijf” mag worden uitgelegd.

De omstandigheid dat de economische leefbaarheid geen determinerend criterium is bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid, zoals de deputatie in de bestreden beslissing overweegt, neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid nog altijd moet nagaan of er wel sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf, waarbij zij wel degelijk rekening mag houden met de omvang van de voorgewende activiteiten.

Door derhalve louter algemeen te antwoorden en geenszins concreet met de feitelijke gegevens uit de aanvraag, waaruit zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als Landbouw en Visserij afleiden dat er geen duurzame en volwaardige duivenkwekerij voorligt en de handelsruimte heel eenvoudig een residentiële functie kan krijgen zoals in de oorspronkelijke communicatie ook de bedoeling, is de motivering op basis waarvan zij stelt dat er wel een leefbaar bedrijf voorligt, niet afdoende.

Daarenboven wordt in het advies van Landbouw en Visserij stilgestaan bij het feit dat de bouwheer eerst een tijdelijke verblijfsruimte voor klanten wou bouwen en dat het heel eenvoudig is om het volledige gebouw een residentiele functie te geven, gelet op de verbindingen van de ruimtes.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar benadrukt dat de ruimtes binnen het bedrijfsgebouw verbonden zijn met woonvertrekken waardoor de ruimtes op een eenvoudige manier kunnen omgevormd worden tot ruimtes met een residentiële functie. Uiteraard deint ook met deze elementen, zowel de oorspronkelijke bedoeling van de aanvrager als de wijze waarop één en ander thans wordt aangevraagd (eenvoudig residentieel te maken), rekening worden gehouden om na te gaan of er een leefbaar bedrijf voorligt en of met andere woorden het geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort. De deputatie legt dit al te eenvoudig naast zich neer.

Het feit dat geen leefbaar bedrijf voorligt, brengt ook mee dat geen nieuwe woning in agrarisch gebied kan worden opgericht.

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden afgeleid dat in een agrarisch gebied de bouw van een woning enkel toegelaten is voor zover dit een exploitantenwoning is, zijnde een woning die hoort bij een leefbaar bedrijf.

Ten onrechte stelt de deputatie daarover dat de verkoop van de zonevreemde woning van de aanvrager, op het linksaanpalend perceel, irrelevant zou zijn.

Het is immers louter daardoor dat een nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk wordt voor de aanvrager. Het agrarisch gebied en dus de open ruimte dient derhalve nog bijkomend te worden aangesneden.

De verkoopovereenkomst dateert van 8 april 2017, zelfs na het indienen van de aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen.

De deputatie gaat wel heel kort door de bocht door louter te stellen dat een eigenaar vrij over zijn eigendomsrechten kan beschikken. Hiermee wordt volledig voorbijgegaan aan het advies van Landbouw en Visserij en van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en aan het feit dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling met alle relevante gegevens van het dossier moet rekening houden, zoals ook door de deputatie hoger in de beslissing erkend. De houding van de aanvrager en de gemaakte keuzes, zijn relevant bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de agrarische bestemming van het gebied.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij werpt op dat het voorwerp van de aanvraag niet kan aanzien worden als een zone-eigen (para-)agrarische activiteit en geen leefbaar bedrijf betreft, minstens dat de deputatie hier onvoldoende concreet over motiveert in weerwil van de negatieve adviezen.

De deputatie voorziet omtrent het al dan niet zone-eigen karakter de volgende uitgebreide motivering:

... ”

De deputatie treedt de argumentatie van de aanvrager bij. Hier werd vastgesteld dat een duivenhouderij weldegelijk een para-agrarische en dus principieel toelaatbare activiteit is. Dit standpunt steunt op rechtspraak van uw Raad.

Daarnaast steunt de deputatie haar oordeel eveneens op het advies van de dienst Landbouw en Platteland.

Op uitgebreide wijze geeft de deputatie haar redenering weer. Zij steunt zich daarbij op gunstig advies en rechtspraak van uw Raad.

Het standpunt is wettig.

... ”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden werd door verwerende partij dus wel degelijk in concreto gemotiveerd waarom het aangevraagde principieel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Bovendien, en eveneens in tegenstelling tot wat verzoekende partij daaromtrent stelt, werd door verwerende partij wel degelijk meermaals aangegeven waarom het standpunt van het departement Landbouw en Visserij en het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kan worden bijgetreden.

Meermaals wordt aangegeven waarom het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die in wezen het advies van het departement Landbouw en Visserij bijtreedt, niet kan worden gevolgd:

...

Verwerende partij heeft met andere woorden meermaals en op afdoende wijze gemotiveerd waarom in de bestreden beslissing wordt afgeweken van het niet-bindend advies van het departement landbouw en visserij en van het niet-bindend advies van haar eigen provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Bovendien steunt verwerende partij de bestreden beslissing mede op het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland die in een advies van 9 augustus 2017 het gevraagde wel degelijk beschouwen als para-agrarische activiteit.

Opnieuw maakt verzoekende partij een intentieproces: verzoekende partij houdt ten onrechte voor dat de Deputatie op basis van het aanvraagdossier, de statuten van de aanvrager, de duidelijke opgave van het gebruik van de ontworpen ruimtes, ... niét zou kunnen besluiten tot een para-agrarische activiteit, waarbij verzoekende partij finaal vooral lijkt aan te geven dat men zich vragen stelt bij de daadwerkelijke intenties van de aanvrager. Terecht heeft verwerende partij aangegeven dat op die manier oordelen zou betekenen dat reeds in het kader van een vergunningsaanvraag handhavend zou worden opgetreden, hetgeen evident een andere finaliteit heeft.

Ten slotte heeft verwerende partij wel degelijk elk van de elementen die in hoofde van verzoekende partij aanleiding gaven tot haar beroep tegen de oorspronkelijke vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, beoordeeld:

...

In de mate verzoekende partij met haar uiteenzetting eerder aanstuurt op een herbeoordeling van de opportuniteit van de vergunde werken door uw Raad zelf, zal uw Raad uiteraard willen oordelen dat zij daar niet bevoegd voor is.

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het eerste en enige middel van verzoekende partij moet worden afgewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in essentie de zorgvuldigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing in het licht van de ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling.

2.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt in haar ongunstig advies dat voor een nieuwe inplanting in agrarisch gebied enkel gunstig geadviseerd kan worden indien het werkelijk een duurzaam en volwaardig landbouwbedrijf betreft. Hiervoor is het volgens het departement nodig dat de aanvrager landbouwer in hoofdberoep is met een voldoende lange loopbaan voor zich, dat er op het moment van de aanvraag een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf wordt uitgebaat, dat de aanvrager over voldoende ervaring en opleiding

beschikt en dat de aanvrager niet beschikt over een locatie waar deze uitbreiding in functie van de activiteit mogelijk is.

In het advies wordt opgemerkt dat de hokken in de duiventil op de eerste verdieping worden voorzien, terwijl de gelijkvloers (2,65 m hoog) louter als mestopvang en verluchttingszone gebruikt zal worden, dit terwijl er volgens het departement ook met mestbanden gewerkt kan worden. In het geval van mestbanden zou de geurhinder nog steeds beperkt zijn en zou het gebouw veel lager zijn waardoor de impact op de omgeving beperkter zou zijn.

Verder wordt in het advies vastgesteld dat er geen sprake is van een duurzaam en volwaardige duivenkwekerij. Er wordt opgemerkt dat de aanvrager een duivenliefhebber is die voordien actief was als bedrijfsleider in een andere sector. Er wordt uiteengezet dat het nieuwe bedrijf dat als hoofdfunctie het kweken en houden van duiven heeft, pas in 2016 werd opgericht. Er wordt daarbij gewezen op de leeftijd van de aanvrager (59 jaar) en het feit dat alleen hij en zijn echtgenote aandeelhouders zijn van het bedrijf. Er werden in 2016 40 duivenkoppels gekocht en er werden tegen eind 2016 slechts negen duiven verkocht, hetgeen een derde zou hebben opgebracht van wat de bouwheer eerst geschat had. Ook verderop in het advies wordt gewezen op het feit dat het kweken van 80 koppels moeilijk verdedigbaar is als een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf.

Met betrekking tot de bedrijfswoning wordt gewezen op het feit dat er ruimten worden voorzien (bedrijfsgarage, opslag voedsel voor de duiven, bureelruimte) in de woning, terwijl deze net zo goed in de duiventil kunnen worden ondergebracht en op het feit dat hierdoor de ruimten onderling verbonden zijn zodat zeer gemakkelijk nadien aan het volledige gebouw een residentiële functie gegeven kan worden.

Ook de noodzaak voor een bedrijfswoning wordt in vraag gesteld aangezien de aanvrager reeds beschikt over een woning op het links aanpalende perceel en er achter die woning ruimte is om een duiventil te bouwen. De woning en de duiventil worden aan elkaar gebouwd door middel van een hal. De functie daarvan is onduidelijk. Voorts wordt gewezen op gelijkaardige rechtspraak waar er onduidelijkheid bestaat over het feit of het kweken van duiven de hoofdactiviteit uitmaakt.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt in het verslag vooreerst op dat het bedrijf van de aanvrager op 21 maart 2016 haar statuten heeft gewijzigd, waarbij de activiteiten als volgt werden uitgebreid: *“het kweken en houden van reisduiven en alles wat hierop betrekking heeft in de meest ruime zin; - het aanhouden van een afdeling waar de duiven in afzondering kunnen worden geplaatst voor ze naar het buitenland vertrekken”*, en dat naast deze doelstellingen verder nog gelezen kan worden: *“het vormen en beheer van een onroerend vermogen onder meer aankoop, ruil, verkopen en de huurfinanciering van onroerende goederen aan derden, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de vastgoedsector in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van onroerende goederen te bevorderen...”*.

Verder stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het kweken van duiven in functie van de duivensport en het verhandelen ervan weinig met landbouw heeft te maken, dat het afwijkt van de klassiek op consumptie gerichte landbouw, en dat het om een niet grond- of plaatsgebonden activiteit gaat waarbij het commerciële aspect overheerst en de kweker een eindproduct aflevert. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar valt de voorgestelde activiteit onder “landbouw in ruime zin” en dient de inplanting van dergelijk bedrijf weloverwogen te gebeuren. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient dit in een bestaande huiskavel of gedesaffekteerde hoeve te gebeuren, hetgeen in lijn ligt met het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Voorts stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bestaande bedrijfsactiviteit is gegroeid uit een hobby en pas sinds 2016 wordt uitgebaat als handelsactiviteit. Er is volgens het verslag geen sprake van een volwaardige landbouwactiviteit, noch een leefbaar landbouwbedrijf. Ook stelt hij zich de vraag waarom de aanvrager de bestaande woning wil verkopen om een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

Tot slot merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat de ruimten in het bedrijfsgebouw verbonden zijn met de woonvertrekken waardoor deze op eenvoudige wijze omgevormd kunnen worden tot ruimten met een residentiële functie. Hierdoor bedraagt het volume van het bedrijfsgebouw met woning meer dan 1.000 m³.

4.

Het aangevraagde wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen nrs. 640 en 640/2. Het perceel nr. 640 is heden bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning (woning van appellant op adres Bogaert 2). De woning is ingeplant op 10,60m van de voorliggende weg en meet overmeten 13,61m breed op 19,31m diep. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag onder hellende bedaking. In de achterliggende ‘tuinzone’ bevinden zich verschillende duivenhokken. De duivenhokken zijn te bereiken via een oprit op het rechtsaanpalende perceel nr. 640/2, gelegen langsheen de perceelsgrens. De zone tussen de duivenhokken is volledig verhard.

Het rechtsaanpalende perceel nr. 640/2 is heden onbebouwd en als graszone in gebruik.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe duiventil én een bedrijfsgebouw met woning op het perceel nr. 640/2. De bestaande duivenhokken op het perceel nr. 640 worden allen gesloopt.

Aan de straatzijde wordt een bedrijfsgebouw met geïntegreerde woning ingeplant, op minimum 3,66m van de straat. Het gebouw heeft een breedte 19m en is 20m diep. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen, waarbij de eerste verdieping teruggetrokken is (zowel voor- als achteraan) en slechts een diepte heeft van 10m. De kroonlijsthoogte bedraagt deels 3,26m en deels 6,36m. Het geheel wordt afgewerkt met een plat dak, waarbij het gelijkvloerse dak volledig als dakterras wordt ingericht voor de woongelegenheid.

De voortuinstrook wordt verhard met klinkers in functie van parkeerplaatsen (3) en toegang tot het gebouw. Deze verharding wordt doorgetrokken rechts van het gebouw (breedte 5m) tot aan de duiventil.

Op 10m van de achtergevel wordt een duiventil opgericht, ingeplant tot op 6,12m van de rechter zijdelingse perceelsgrens en tot op 3,86m van de achterste perceelsgrens. Het gebouw meet 10,60m op 50,60m. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,89m, de nokhoogte 7,57m. Aan de buitenzijde langs de zuidkant wordt een balkon voorzien van 2m breed.

De duiventil is verbonden met de bedrijfsgebouw door middel van een tussenvolume van 2,72m breed en 10m diep, 3,26m hoog onder plat dak.

Langsheen de rechter zijgevel wordt een verharding van 3m breed aangelegd in gepolierde beton, langsheen de linker zijgevel komt een verharding van 1m breed. Rechts van de duiventil wordt het maaiveld plaatselijk verlaagd.

Links van de duiventil wordt een open infiltratievoorziening aangelegd.

...”

De betrokken percelen zijn gelegen in agrarisch gebied, hetgeen niet wordt betwist.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

De agrarische gebieden zijn 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 verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven (...).

...”

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van deze bepaling dient na te gaan of het aangevraagde kan beschouwd worden als landbouw in ruime zin, of de gevraagde bedrijfsgebouwen te beschouwen zijn als de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en of de gevraagde woning een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf. In een arrest van de Raad van State nr. 201.017 van 17 februari 2010 wordt een “leefbaar bedrijf” geïnterpreteerd als “een volwaardig agrarisch bedrijf”. De Raad van State voegt daar aan toe dat de overheid, die op een bouwaanvraag op grond van de geciteerde bepaling beschikt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben en of het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet in een agrarisch gebied thuishoort. Verder wordt overwogen dat de correcte stelling dat het begrip “leefbaar bedrijf” niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst, niet impliceert dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de voornoemde vraag geen acht zou mogen slaan op de omvang van de agrarische activiteit van het bedrijf en dat er anders over oordelen zou betekenen dat zelfs de geringste agrarische activiteit een exploitantenwoning zou verantwoorden.

5.

De verzoekende partij betwist niet zozeer dat het kweken van duiven kan beschouwd worden als landbouw in ruime zin, doch voert in essentie aan dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze heeft onderzocht of niet op afdoende wijze heeft gemotiveerd dat het aangevraagde daadwerkelijk een landbouwbestemming heeft, waarbij ze verwijst naar de verschillende opmerkingen op dat punt in het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij verwijt de verwerende partij dat zij wel stelt dat bij de beoordeling van het werkelijk voorwerp van de aanvraag kan rekening worden gehouden met alle relevante gegevens van het dossier, maar dit niet doet.

De verwerende partij beperkt zich bij de beoordeling van de “juridische aspecten” voornamelijk tot het zich aansluiten bij het standpunt van de aanvrager dat in de bestreden beslissing geciteerd wordt. Het standpunt van de aanvrager vormt een repliek op een aantal opmerkingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling. De aanvrager verdedigt dat een duivenkwekerij principieel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, dat het feit dat de activiteit is gegroeid vanuit een hobby en de eigenaar zijn naastliggende zonevreemde woning verkoopt niet relevant is, dat de leeftijd van de aanvrager en het feit of hij landbouwer is in hoofdberoep evenmin relevant zijn en dat uit het onderbrengen van de bedrijfswoning in een ruimer bedrijfsgebouw niet kan afgeleid worden dat deze bedrijfsruimten residentieel zouden worden.

Of het aangevraagde uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat dient beoordeeld te worden in het licht van het geheel van de relevante gegevens van de aanvraag. Het volstaat niet te oordelen dat een aantal feiten op zich niet kunnen leiden tot de conclusie dat de aanvraag geen betrekking heeft op een werkelijk landbouwbedrijf. Overigens kunnen een aantal feiten op zich, zoals bijvoorbeeld de inschrijving van de aanvrager als landbouwer, evenmin tot de conclusie leiden dat een aanvraag daadwerkelijk een landbouwbedrijf tot doel heeft. De vergunningverlenende overheid dient niet elk feit op zich te beoordelen, maar dient een beoordeling te maken van het geheel van de relevante gegevens van de aanvraag in haar onderzoek of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Het standpunt van de aanvrager dat de verwerende partij citeert in de bestreden beslissing en waarbij ze zich aansluit, gaat niet uit van een beoordeling van een geheel van mogelijk relevante

gegevens. Het betreft enkel een verdediging dat een aantal feiten op zich niet relevant zouden zijn. Bovendien wordt in het geciteerd standpunt een aantal opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling buiten beschouwing gelaten, met name de gevraagde omvang, indeling en verbinding van de gebouwen en de logica daarvan in functie van de gevraagde activiteit, de kweekactiviteiten in 2016 en het aantal duiven dat wordt vooropgesteld om mee te kweken. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan deze gegevens en de relevantie ervan voor de beoordeling van de juridische aspecten van de aanvraag.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De verzoekende partij is, gelet op artikel 21, §2 DBRC-decreet, vrijgesteld van de betaling van het rolrecht.

2.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Er kan derhalve ingegaan worden op het verzoek van de verzoekende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe BRANTEGEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een beroepsmatige duiventil met bijhorend bedrijfsgebouw en geïntegreerde woning op de percelen gelegen te 9260 Wichelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 640 en 640/2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten, bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ