

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1149
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0034-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NEVELE vertegenwoordigd door advocaat Sven VERNAILLEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Geert SERGEANT vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 september 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 13 juli 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 27 februari 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van de kweek/verkoop vogels, kippen, pluimvee, konijnen en kleinvee in serre + aanleg van acht parkeerplaatsen op de percelen gelegen te 9850 Nevele, Biebuyckstraat 25, met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie D, nummers 222f, 222k, 223e, 223f en 223g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 24 april 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Advocaat Annelies GEERTS *loco* advocaat Sven VERNAILLEN voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Jorn HOUVENAEGHEL *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 18 oktober 2016 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“regularisatie van kweek/verkoop vogels, kippen, pluimvee, konijnen en kleinvee in bestaande serre en aanleg van acht parkeerplaatsen in betongrasdallen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Tussenkomende partij beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor een hertenkwekerij. De serres waarop de regularisatieaanvraag betrekking heeft zijn reeds vergund voor het kweken van groenten en planten. Op 28 april 2014 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het gedeeltelijk afbreken van een serre, het plaatsen van glas en isolatieplaten in het dak van een bestaande serre en het aanleggen van betonverharding, waarin als voorwaarde wordt opgenomen dat de verkoop van eigen geproduceerde producten beperkt dient te blijven tot een ruimte van 100 m².

Op 27 april 2016 wordt een proces-verbaal opgesteld, waarbij wordt vastgesteld dat een gedeelte van de serres en een loods van het voormalig tuinbouwbedrijf worden gebruikt voor het uitbaten van een verkoopruimte.

In navolging hiervan wordt voorliggende aanvraag ingediend, waarbij tussenkomende partij in haar beschrijvende nota bij de aanvraag het volgende overweegt:

“ ...

I. Voorwerp van de aanvraag:

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een landbouwbedrijf dat oorspronkelijk werd vergund als een tuinbouwbedrijf (sla en bloemen) en hertenfarm, naar een tweewaardig leefbaar landbouwbedrijf met als hoofdactiviteit het kweken van diverse soorten dieren.

Het betreft een agrarische site die voornamelijk in gebruik was voor de teelt van gewassen, getuige de aanzienlijke serres op het terrein, maar gelet op de huidige economische tendensen tot import van groenten en fruit, grotendeels is komen leeg te staan.

Op 27 april 2016 werden aanvragers geverbaliseerd voor 'het gebruik van een gedeelte van serres en een loods van een voormalig tuinbouwbedrijf voor het uitbaten van een verkoopruimte'.

Aanvragers wensen echter het bestaande potentieel aan landbouwconstructies ten volle gebruiken, met eerbiediging van de geldende bestemming.

...

c. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context

...

Het doel van het landbouwbedrijf is de kweek van eigen dieren om deze dan aan te brengen voor verkoop of het slachten.

i. kweekactiviteiten

Op de hertenfarm zullen 700 herten worden gehouden. ...

Gezien aanvragers in de zomermaanden ook activiteit wensen te voorzien op het landbouwbedrijf, wordt eveneens gefocust op de kweek van eigen kippen, konijnen, alpaca's, geiten, ... om aan te bieden voor verkoop.

...

De achterliggende serreruimtes zullen deels benut worden om enkele grotere dieren zoals alpaca's, geiten en schapen te laten huisvesten in een deel van de serregebouwen / binnen en buitenplaats waar ze vrij in en uit de serre tot in het weiland kunnen gaan.

Ook zal de achterliggende serre gebruikt worden voor de opslag van materialen voor dieren, strooisels, materialen,...

Samengevat kunnen we stellen dat het hoofddoel van al deze diersoorten de kweek is, om nadien de jongen op te kweken tot een verkoopbaar product.

ii. verkoop

Hoofdactiviteit gekoppeld aan het kweken van voormelde dieren is bijgevolg de verkoop van de gekweekte diersoorten.

Gezien de dieren verkocht worden aan zowel professionele alsook particuliere klanten, is het ook nodig dat het cliënteel kan voorzien worden in het aangepast voeder en de nodige accessoires.

Gezien wij als kwekers van dieren verplicht zijn garantie te geven op een levend verkocht dier, -is het ontzettend belangrijk dat de klant voldoende info krijgt over het houden van het dier. Hierbij is het uitermate belangrijk dat het dier eenzelfde voeding meekrijgt zoals dit dier het gewoon is tijdens het kweken ervan, ook de accessoires dienen overeen te stemmen.

Daarnaast werd in het verleden reeds vastgesteld dat klanten ook alles in één keer wensen aan te kopen, sommigen weigeren 4 à 5 adressen af te lopen alvorens hun nodige voeders, materialen en dieren te hebben, ze willen alles op één bedrijf samen aankopen zodat ze zeker geen keuzefouten maken en een grotere garantie op kwaliteit kunnen bekomen.

De stedenbouwkundige vergunning dd. 28 april 2014 legt echter een al te beperkende oppervlakte op voor de verkoop van de dieren, voeders en hun accessoires.

Een beschikbare ruimte van 100m² kan dan misschien wel voldoende zijn voor de verkoop van de destijds gekweekte planten en sla, maar volstaat geenszins voor de verkoop van dergelijk areaal aan dieren en toebehoren.

De unieke combinatie van een gediversifieerd aanbod aan gekweekte dieren, verantwoordt de gekoppelde verkoop van de gespecialiseerde diervoeders en specifieke toebehoren. Aanvragers wensen dan ook duidelijk te stellen dat het geenszins een "all-round" tuincentrum betreft, maar wel degelijk een gespecialiseerd kweekbedrijf dat tevens de nodige faciliteiten van voeders en accessoires aanbiedt.

..."

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 november 2016 tot en met 29 december 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 20 december 2016 ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft het regulariseren van een landbouwbedrijf, dat gelegen is in agrarisch gebied en dat uit twee aparte ruimtelijke delen bestaat:

- Biebuckstraat – hertenfarm (het kweken van herten en hoevewinkel van hertenvlees). Voor deze site is er geen regularisatie-aanvraag.

- Biebuckstraat – Sergeant Dierenhandel – oorspronkelijk werd de site vergund als een tuinbouwbedrijf ... Momenteel wordt een deel van de serres en loods aangewend als verkoopruimte voor de dieren, voor voeders en voor toebehoren ... De aanvrager wenst de site te regulariseren i.f.v. het kweken van diverse soorten dieren ... Hij geeft ook aan dat de voorgestelde 100m² vergunde verkoopruimte te beperkt is. De bouwheer geeft i.f.v. de regularisatie-aanvraag enkel cijfers over de toekomstige gemiddelde bezetting per jaar per diersoort en de toekomstige gemiddelde kweekactiviteit.

Bij een regularisatie kan men zich enkel baseren op de aanwezige activiteit (= de huidige activiteit). De huidige kweek-activiteit is momenteel helemaal niet duidelijk. Op de website staat ook duidelijk vermeld dat het een dierenhandelszaak betreft. Handel in dieren wordt niet aanzien als een agrarische of para-agrarische activiteit. De verkoop van aanhorigheden kan dan ook niet aanzien worden als een verbredingsactiviteit die hoort bij een agrarische of para-agrarische activiteit. Bovendien moet de verkoop van aanhorigheden bij een eigen kweekactiviteit ook eerder beperkt zijn en ondergeschikt zijn aan de verkoop van eigen gekweekte dieren.

Het departement heeft tijdens de adviesaanvraag bijkomende inlichtingen gevraagd over de huidige kweekactiviteit (aantal dieren/aantal moederdieren/jaarlijkse kweekactiviteit per diersoort, ...) en de bijhorende boekhouding maar heeft tot op heden niets ontvangen. Bijgevolg kan er geen gunstig advies gegeven worden voor de regularisatieaanvraag.

...”

In navolging hiervan brengt tussenkomende partij aanvullende gegevens bij, in het licht waarvan het departement Landbouw en Visserij op 26 januari 2017 deels ongunstig en deels gunstig adviseert:

“ ...

De bouwheer heeft ondertussen bijkomende informatie bezorgd en op 20/01/2017 heeft het departement Landbouw en Visserij een plaatsbezoek verricht. Uit dit plaatsbezoek en de bijkomende gegevens blijkt dat het grootste deel van het inkomen gehaald wordt uit de verkoop van dieren en de verkoop van hertenvlees. De moeder- en vaderdieren worden wel deels aangekocht. Het departement Landbouw en Visserij veronderstelt dat het grootste deel van de dieren die verkocht worden, uit eigen kweek komen. Deze inkomsten komen uit agrarische activiteiten. Voor de regularisatie van deze ruimte in de serre kan het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies (verlenen).

De andere inkomsten bestaan uit de handel in voeders voor de dieren en andere behoeften i.f.v. de dieren (zoals hokken, drinkbakken, ...). Deze activiteit wordt aanzien als complementaire functie bij het dierenkweekbedrijf. Deze ruimte is nu veel ruimer dan de maximaal mogelijke 100m²: de volledige serre is immers toegankelijk voor de klanten. Ook op

de parking staan verkoopelementen buiten gestald. Het departement Landbouw en Visserij kan enkel akkoord gaan met 100m² verkoopruimte voor de goederen die er louter worden verhandeld: hokken, drinkbakken, voeders, ... Ook de verkoop van seizoensgebonden goederen zoals o.a. de verkoop van kerstbomen, ... wordt aanzien als complementaire functie. Voor de regularisatie van de serre als complementaire functie bij het dierenkweekbedrijf groter dan 100m² wordt er een ongunstig advies gegeven.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 februari 2017 ongunstig.

Verzoekende partij weigert op 27 februari 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag, de toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Historiek

... Op 27/4/2016 werd er een proces-verbaal opgesteld voor het uitbaten van een verkoopruimte in een gedeelte van serres en in een loods van een voormalig tuinbouwbedrijf. Uit de vaststellingen ter plaatse bleek dat de eigenaar een aanzienlijke verkoopruimte uitbaat met een uitgebreid gamma aan producten ... In de praktijk (ook tijdens de vaststellingen) werd opgemerkt dat aanwezige klanten toegang hebben tot alle ruimtes. ... Uit de vaststellingen en de foto's is gebleken dat de commerciële activiteiten overheersen ten aanzien van de kweekactiviteit;

De vergunning in 2014 werd nochtans afgeleverd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat enkel de verkoop van eigen gekweekte producten kon worden toegestaan met een beperkte oppervlakte van 100m². ... Het louter doorverkopen van goederen, zoals vastgesteld in het PV, is trouwens strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Van diverse artikelen die tijdens de vaststellingen werden opgemerkt, kan niet in redelijkheid worden voorgehouden dat zij aansluiten bij of afgestemd zijn op de land- en tuinbouw ...

Huidige aanvraag

... Gelet op de aard van de inrichting en de eigenlijke landbouwfunctie (kweken van dieren) dient de verkoopruimte minstens ondergeschikt te zijn aan de eigenlijke hoofdactiviteit van het kweken, die kan aanzien worden als zone-eigen in het agrarisch gebied ... Gelet op de verhouding van de oppervlakte van de verkoopruimte en de kweekruimte is het niet duidelijk of de verkoop hier wel een ondergeschikte functie blijft. De feitelijke toestand toont ook het tegendeel aan. ...

...

Daarnaast is de aard van de verkochte (neven)producten ook een belangrijk gegeven in dit verband. Indien de producten geen band hebben met de eigenlijke hoofdactiviteit dan is ook de commerciële (neven)activiteit strijdig met de geldende gewestplanbestemming. Een loutere aankoop en doorverkoop van ingekochte producten, die geen verwerking ondergaan, is niet aanvaardbaar in agrarisch gebied waar ze strijdig zijn met de verordende kracht van die bestemmingszone;

Advies-Besluit

Uit voorliggende stukken kan niet worden besloten dat de verkoopruimte slechts zal worden gebruikt voor de verkoop van producten die enkel en alleen afgestemd zijn op de aangevraagde agrarische activiteiten. Gelet op het proces-verbaal en de huidige toestand, waar een gedeelte van de koopwaar louter worden verhandeld, kan niet in redelijkheid worden voorgehouden dat zij eventueel zouden aansluiten of enkel iets te maken hebben met het agrarisch productieproces. In dit geval is ook te betwisten of deze verkoopactiviteit ondergeschikt zal blijven, gelet op de aanzienlijke handelsoppervlakte;

De inrichting van de loods en serres in functie van de beoogde commerciële activiteit strijdt met de gewestplanvoorzieningen. De eigenlijke bedoelingen worden niet duidelijk weergegeven en reiken, gelet op bovenstaande afwegingen, verder dan de verkoop van enkel nevenproducten aansluitend bij de eigen opkweek. Daarnaast is de footprint van dergelijke handelsruimte verhoudingsgewijs ook niet aanvaardbaar ten opzichte van de uitgevoerde kweekactiviteit;

Naast de legaliteitsbelemmeringen kan ook op het vlak van een goede ruimtelijke ordening besloten worden dat dergelijke handelsruimte niet aanvaardbaar is. Door de omvangrijke oppervlakte aan commerciële ruimte zijn er ook op vlak van de mobiliteitsafwikkeling reeds klachten ingediend (zie besluit van college van burgemeester en schepenen van 11 april 2016, hetgeen heeft geleid tot opmaak PV) over de verkeersonveilige situatie op en langs de gewestweg door geparkeerde wagens (in de bermen, op het fietspad,...) op drukke momenten. Nu vraagt men een totaal van 17 parkeerplaatsen aan voor de bestaande loods. De vraag kan bijgevolg gesteld worden of dit nog kadert in een ondergeschikte functie (verkoopruimte) bij de kweekactiviteit, gelet op het aantal bezoekersplaatsen die men nodig acht;

...

3.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 7 april 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

...

Voorliggende plannen zijn evenwel misleidend opgesteld. De verkoopruimte bedraagt meer dan de verkoopruimte die louter voorzien wordt in de loods. De voorgestelde kweekruimte heeft een dubbel doel en dient naast opkweekruimte beschouwd als een volwaardige verkoopruimte waar de verschillende dieren (pluimvee, konijnen en vogels) per soort te koop worden aangeboden. Daarnaast betreft ook de stockageruimte een volwaardige verkoopruimte waar grotere producten te koop worden aangeboden. Al deze ruimtes zijn eenvoudig voor het publiek toegankelijk. Tevens dient vastgesteld dat binnen de nieuwe bedrijfstak een ruim gamma aan nevenproducten te koop worden aangeboden zoals afsluitingen, kooien, hokken, voeders, broedinstallaties, strooisel, verzorgingsproducten ... In sommige gevallen betreft het producten die geen uitstaans hebben met de eigen gekweekte dieren zoals bv. paardenstallen, hondenhokken,...

Ondanks het feit dat de basis van de verbredingstak die aan het landbouwbedrijf wordt toegevoegd een agrarische activiteit betreft, zijnde de kweek van dieren, ligt de nadruk binnen de aanvraag in hoofdzaak op het commerciële aspect. Het kan hierbij niet miskend worden dat de handelsruimte verhoudingsgewijs een te grootte oppervlakte inneemt en niet opweegt tegen de eerder beperkte kweekactiviteit (die op geen enkele wijze wordt aangetoond) en het aantal dieren. Dergelijke beschouwing vormt ook de ondertoon van het advies van het departement Landbouw en Visserij dat wordt bijgetreden.

De nadruk op de commerciële activiteit blijkt ook uit de noodzaak die bestaat aan de uitbreiding van de parking. In totaliteit worden 17 parkeerplaatsen voorzien. Dergelijke uitgebreide parking kan bezwaarlijk beschouwd worden als noodzakelijk bij een kweekbedrijf met een ondergeschikte thuisverkoop.

Het invoeren van een handelsactiviteit in agrarisch gebied doorstaat de agrarische toets niet. Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de planologische bestemming van het gebied.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

...

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 13 juli 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. Gelet op de ligging in agrarisch gebied dient hierbij een afweging gemaakt van het agrarisch aspect.

Voorliggend project beoogt volgens titel de regularisatie van kweek/verkoop vogels, kippen, pluimvee, konijnen en pluimvee in serre + aanleg van 8 parkeerplaatsen. Volgens de beschrijvende nota betreft de aanvraag de uitbating van een landbouwbedrijf dat eigen dieren kweekt voor verkoop of voor slacht. De kweek van dieren betreft in hoofdzaak herten, in beperkte mate aangevuld met (sier)kippen, geiten, schapen, alpaca's en vogels. Naast de dieren(kweek)activiteit worden ter plaatse afgeleide producten verkocht: voeders, accessoires en materieel (hokken, verzorging,...).

Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat de aanvrager zich toelegt op twee bedrijfstakken. De eerste tak van het bedrijf betreft de kweek van herten en de thuisverwerking en thuisverkoop van hertenvlees. De herten worden opgekweekt langs de overzijde van de gewestweg waar de aanvrager beschikt over voldoende stalling en graasweides. De verwerking en verkoop van het vlees vindt plaats op de bedrijfssite bij de woning van de aanvrager waar de aanvrager de beschikking heeft over een volwaardige verwerkingsruimte met atelier, koeling en winkel. Dit betreft een volledig vergunde bedrijfstak die geen uitstaans heeft met voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Initieel bestond de hertenkweek naast het serrebedrijf (groenten en planten) van de aanvrager. Door de economische non-rentabiliteit van de tuinbouwactiviteiten werd een nieuwe bedrijfstak (verkoop van eigen gekweekte dieren) opgestart binnen een 'gedeelte van de bestaande serregebouwen. Enkel het achterste gedeelte van de serre zal nog tijdelijk gebruikt worden voor de seizoensteelt van spinaziezaad. Hiertoe werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een verkoopruimte beperkt tot 100 m².

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de regularisatie gevraagd van de inrichting van een verkoopruimte in de loods. De totale netto oppervlakte van de verkoopruimte bedraagt na aftrek van de oorspronkelijke woning, verwarmingsinstallatie en besproeiingsinstallatie 544 m². Voor de links naastgelegen serre wordt de regularisatie gevraagd voor de omvorming tot kweekruimte. De oppervlakte van de kweekruimte bedraagt 718 m². De achterliggende serre (volgens meting op het plan ongeveer 3500 m²) wordt op het inplantingsplan aangeduid als stockageruimte voor materialen, stalstrooisels, voeders,... De achterste serre (volgens meting op het plan ongeveer 3500 m²) blijft behouden voor de kweek van gewassen, groenten en planten. Naast de bestaande toegangsweg worden 8 bijkomende parkeerplaatsen voorzien, uitgevoerd in grasbetondallen.

Voorliggende plannen zijn evenwel enigszins misleidend opgesteld. De verkoopruimte bedraagt meer dan de verkoopruimte die louter voorzien wordt in de loods. De voorgestelde kweekruimte heeft een dubbel doel en zou naast opkweekruimte ook beschouwd kunnen worden als een volwaardige verkoopruimte waar de verschillende dieren (pluimvee, konijnen en vogels) per soort te koop worden aangeboden. Daarnaast betreft ook de stockageruimte een volwaardige verkoopruimte waar grotere producten te koop worden aangeboden. Al deze

ruimtes zijn eenvoudig voor het publiek toegankelijk. Om die reden is het belangrijk dat de verkoopruimte beperkt wordt tot de op de plannen aangeduide verkoopruimte. De andere ruimtes mogen niet als verkoopruimte aangewend worden.

In het advies van het departement Landbouw en Visserij wordt uitdrukkelijk gesteld dat het grootste deel van het inkomen gehaald wordt uit de verkoop van vlees, dus kan men niet stellen dat de kweek te beperkt is. Bovendien kan de kweek maar op volle toeren komen na het bekomen van een vergunning. Uit plaatsbezoek blijkt dat al effectief gestart is met de kweek.

De basis van de verbredingstak die aan het landbouwbedrijf wordt toegevoegd betreft een agrarische activiteit, zijnde de kweek van dieren. Daarnaast komt ook de verkoop.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening stelt appellant in zijn beroepsschrift onder meer het volgende :

Voor wat betreft de functionele inpasbaarheid van het landbouwbedrijf, dient te worden gewezen op de bestaande inplanting van de constructies en de agrarische omgeving. Er worden geen bijkomende constructies opgetrokken. De landbouwactiviteiten van de aanvraag zijn ondergebracht in reeds bestaande, vergunde gebouwen. Zo bevindt zich ook op het links aanpalende perceel een agrarische activiteit met beduidend nieuwere landbouwloodsen en verkoopactiviteit (fruitbedrijf). Verwijzend naar voormelde overwegingen en de overwegingen onder het punt 'bestemming van het perceel grond', dient te worden besloten dat het landbouwbedrijf functioneel inpasbaar is in de omgeving.

De voorliggende weg Biebuyckstraat is voldoende gedimensioneerd om eventuele bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

Het landbouwbedrijf houdt zijn voormalige verschijningsvorm aan en vormt geen breuk met de in de nabije omgeving aanwezige gebouwen. Evenmin vormt het landbouwbedrijf een ingrijpende wijziging in het bestaande landschap. Integendeel, het zorgt voor een optimaal gebruik van anders leegstaande serres. Hiervoor kan worden verwezen naar de bestaande studies in verband met nieuwe bestemmingen voor leegstaande serrecomplexen. Er kan verwacht worden dat het landbouwbedrijf en de exploitatie daarvan geen hinder zal opleveren naar de omgeving.

Dit standpunt wordt bijgetreden : het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden :

- *De verkoopruimte dient beperkt te worden tot de op de plannen aangeduide verkoopruimte.*
 - *De 8 parkeerplaatsen worden uit de vergunning gesloten*
 - *Er dient een duidelijke scheiding voorzien te worden ten opzichte van de achtergelegen ruimtes in de serre;*
 - *De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van Wegen en Verkeer zijn na te leven : Alle nog aan te leggen verhardingen (betonweg en parkeerplaatsen) dienen achter de rooilijn te worden aangelegd, zijnde op minimum 9 m uit de as van de weg.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat uit (de motieven van) de bestreden beslissing niet blijkt waarom verwerende partij afwijkt van het gemotiveerd andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarop zij haar beslissing dient te steunen. Zij meent dat verwerende partij de onderbouwde determinerende weigeringsmotieven in dit advies niet concreet en afdoende bij haar beoordeling betreft, in het bijzonder *“dat de vergunningsaanvraag te veel onvolledigheden en onwettigheden bevat om vergund te kunnen worden”* en *“de aanvraag in strijd is met de planologische bestemming van het gebied”*. Zij stelt dat indien verwerende partij bij haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zij haar beslissing op dit punt nochtans des te concreter en zorgvuldiger moet motiveren.

Verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van de artikelen 4.1.1, 7°, 4.2.24, 4.3.1, §1, 1°, a), 4.4.23, lid 1, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2, §1 en 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 inzake toegelaten zonevreemde functiewijzigingen, 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 (hierna: Inrichtingsbesluit), en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist vooreerst in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de geldende gewestplanbestemming agrarisch gebied, in het licht van het andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van het departement Landbouw en Visserij, en meent dat de aanvraag diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Zij stelt tevens dat de bestreden beslissing *de facto* een niet vergunbare regularisatie van een zonevreemde functiewijziging impliceert, gezien er (onder meer) niet is voldaan aan de voorwaarde dat het gebouw ook wat betreft de functie hoofzakelijk vergund moet zijn. Zij wijst in dit kader op het proces-verbaal van 22 april 2016, waarin wordt vastgesteld dat de loods van het voormalige tuinbouwbedrijf reeds wordt gebruikt als handelsruimte, en waaruit blijkt dat de aangevraagde bestemmingswijziging reeds voor de aanvraag werd doorgevoerd. Zij meent dat tussenkomende partij bezwaarlijk kan voorhouden dat haar aanvraag de regularisatie beoogt van een zone-eigen activiteit en dat de bepalingen inzake zonevreemde functiewijzigingen niet van toepassing zijn, gezien uit de stukken van het dossier blijkt dat de handelsactiviteiten primeren ten opzichte van de

kweekactiviteiten, en de verkoopruimte niet louter in functie staat van de verkoop van producten die voortkomen uit de aangevraagde agrarische activiteiten.

2.

Tussenkomen partij betwist het eerste middel. Zij stelt dat *“uit de aard van de motieven zelf op te maken valt waarom de deputatie het advies niet volgt”*, waarbij met name *“de deputatie samen met de psa oordeelt dat de plannen enigszins misleidend zijn, maar desbetreffend een voorwaarde oplegt welke de toets van artikel 4.3.1 §1 tweede en derde lid VCRO doorstaat”*, en *“voor het overige zonder meer het verschil in benadering van de activiteiten van tussenkomen partij opvalt (psa: aparte commerciële hoofdfunctie vs. deputatie: complementaire functie handel)”*. Zij meent dat *“uit samenlezing van psa-verslag en bestreden besluit blijkt dat de bestreden beslissing wel degelijk is tot stand gekomen ‘op grond van’ het psa-verslag”*, en benadrukt dat *“de afwijkingen erop (handelsruimte-afbakening en al geen commerciële hoofdfunctie) inhoudelijk voldoende worden geschraagd door de motieven van verwerende partij, veruitwendigd door het opleggen van voorwaarden (beperking en afbakening handelsruimte volgens plan, zonder extra-ruimte en het weren van 8 parkeerplaatsen)”*, waarbij *“ook duidelijk (onderbouwde) kritiek wordt geuit op het psa-verslag inzake de inkomsten”*.

Tussenkomen partij betwist tevens het tweede middel. Zij stelt dat het middel feitelijke grondslag mist, gezien *“de vergunning niet is gebaseerd op de zonevreemde functiewijziging”*, maar *“op de aan de landbouwactiviteit complementaire handelsfunctie in de daartoe bestemde zone (agrarisch gebied), waarbij het toegelaten is een ondergeschikt deel verkoop (gelieerd aan de landbouwactiviteit) te voorzien”*. Zij wijst daarbij op de vaststelling dat *“er louter op basis van oppervlakte en inkomsten in casu sprake is van een ondergeschikte (of nog: complementaire) functie”* en *“de verkochte waren ook direct verband houden met de kweek”*, zoals wordt bevestigd in het advies van het departement Landbouw en Visserij, waaruit *“duidelijk blijkt dat de verkoopactiviteit complementair, i.e. ondergeschikt, is qua inkomsten en dit in een ruimte welke groter is dan deze waarvoor in 2014 vergunning werd verleend als verkoopruimte”*.

3.

Verzoekende partij voert in haar toelichtende nota geen bijkomende argumentatie aan met betrekking tot het eerste en het tweede middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, b) VCRO (onder meer) een reglementaire bepaling, opgenomen in een plan van aanleg.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

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

Artikel 7.4.4, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. De voorschriften van de plannen van aanleg behouden hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde. Van deze voorschriften kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkmogelijkheden.”

Gelet op voormelde bepalingen dient verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en aan de goede ruimtelijke ordening, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.23, §1 VCRO *“neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar”*. Dit verslag kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de planologische verenigbaarheid van de aanvraag met het geldende gewestplan, en oordeelt dat de aanvraag daarmee conform is, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de (pertinente) opmerkingen in de adviezen van het departement Landbouw en Visserij en in het licht van de vaststelling dat de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg is gesteund op gelijkaardige weigeringsmotieven als in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, is de aanvraag gelegen in agrarisch gebied. Verwerende partij dient, op basis van de vereiste overeenkomstig geciteerd artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit dat *“de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin”* en in beginsel *“enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, en eveneens para-agrarische bedrijven mogen bevatten”*, te onderzoeken in hoeverre de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt kadert in de exploitatie van een werkelijk agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf. Zij zal op basis van het aanvraagdossier moeten nagaan of de aanvraag geen voorwendsel is om gebouwen op te trekken of activiteiten te verrichten die niet in agrarisch gebied thuishoren, en of er in redelijkheid kan worden aangenomen dat de aangevraagde handelingen een landbouwbestemming hebben. Hoewel het in eerste instantie aan de aanvrager staat om de werken en handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd te kwalificeren, dient verwerende partij vervolgens als vergunningverlenende overheid uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag betreft, en de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit planologisch oogpunt te toetsen. Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, beschikt zij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming in beginsel niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, in functie waarvan zij de concrete feitelijke elementen van het dossier moet beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het (landbouw)bedrijf en de (landbouw)activiteiten van tussenkomende partij betreft een feitelijke vaststelling.

De aanvraag van tussenkomende partij beoogt de regularisatie van de kweek en de verkoop van vogels, kippen, pluimvee, konijnen en kleinvee in de serres en loods van een voormalig tuinbouwbedrijf, waarbij er naast de verkoop van de gekweekte dieren tevens voeders en toebehoren worden verkocht. Zoals blijkt uit de vergunningsbeslissingen en adviezen in het administratief dossier, en door partijen niet wordt betwist, betreft het (op)kweken van neerhofdieren een (zone-eigen) agrarische activiteit, en kunnen er ondergeschikt aan deze hoofdactiviteit ook eigen (op)gekweekte dieren worden verkocht, met inbegrip van nevenproducten die daarbij aansluiten. De verhouding tussen (de ruimtes voor) het (op)kweken van dieren als (bestemmingsconforme) hoofdactiviteit van het landbouwbedrijf en de verkoop van de (op)gekweekte dieren en daarop afgestemde nevenproducten als ondergeschikte activiteit vormt derhalve een essentieel aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften. Gelet op de betwisting inzake de conformiteit van de aanvraag met de gewestplanbestemming, en de pertinente opmerkingen daaromtrent in het advies van Landbouw en Visserij, de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stond het aan verwerende partij om terzake een zorgvuldig onderzoek te voeren en haar beslissing afdoende te motiveren.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt (in navolging van verzoekende partij in haar vergunningsbeslissing in eerste aanleg) in essentie dat de aanvraag in hoofddorde de regularisatie beoogt van een met de agrarische bestemming strijdige commerciële activiteit, waarbij de eigen kweek van dieren als agrarische activiteit eerder ondergeschikt is. Hij steunt deze vaststelling enerzijds op het feit dat *“de handelsruimte verhoudingsgewijs een te grootte oppervlakte inneemt en niet opweegt tegen de eerder beperkte kweekactiviteit (die op geen enkele wijze wordt aangetoond) en het aantal dieren”*. Hij wijst daarbij op het feit dat *“voorliggende plannen misleidend zijn opgesteld”*, gezien naast de in de loods voorziene verkoopruimte zowel de (op)kweekruimte als de stockageruimte eveneens volwaardige verkoopruimtes betreffen die eenvoudig toegankelijk zijn voor het publiek. Hij wijst tevens op het feit dat er *“een ruim gamma aan nevenproducten te koop worden aangeboden”*, die *“in sommige gevallen geen uitstaans*

hebben met de eigen gekweekte dieren". Anderzijds steunt hij zijn vaststelling op *"de noodzaak aan uitbreiding van de parking"*, waarbij *"in totaliteit 17 parkeerplaatsen worden voorzien"*, terwijl *"dergelijke uitgebreide parking bezwaarlijk beschouwd kan worden als noodzakelijk bij een kweekbedrijf met een ondergeschikte thuisverkoop"*.

Verwerende partij wijkt in de bestreden beslissing af van de in het (gemotiveerde) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerhouden onverenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Zij oordeelt in essentie dat de aanvraag in hoofdorde de regularisatie beoogt van de met de agrarische bestemming verenigbare eigen kweek van dieren, met daarnaast ook de verkoop. Zij steunt deze vaststelling vooral op het feit dat *"in het advies van het departement Landbouw en Visserij uitdrukkelijk wordt gesteld dat het grootste deel van het inkomen gehaald wordt uit de verkoop van vlees"*, zodat *"men dus niet kan stellen dat de kweek te beperkt is"*, temeer *"de kweek maar op volle toeren kan komen na het bekomen van een vergunning"* en *"uit plaatsbezoek blijkt dat al effectief gestart is met de kweek"*. Zij onderschrijft de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bouwplannen misleidend zijn opgesteld en de verkoopruimte in de praktijk veel meer bedraagt dan de daarop in de loods voorziene verkoopruimte, en stelt dat de andere (potentiële) verkoopruimtes niet (als verkoopruimte) mogen worden gebruikt. In functie hiervan legt zij als voorwaarde op dat *"de verkoopruimte beperkt dient te worden tot de op de plannen aangeduide verkoopruimte"* en dat *"er een duidelijke scheiding dient voorzien te worden ten opzichte van de achtergelegen ruimte in de serre"*. Zij legt in die optiek tevens als voorwaarde op dat *"de 8 parkeerplaatsen uit de vergunning worden gesloten"*.

In zoverre verwerende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de nadruk van de aanvraag ligt op de (zonevreemde) commerciële activiteiten, en niet zozeer op de (zone-eigen) kweekactiviteiten, wijst op de vaststelling dat volgens het advies van het departement Landbouw en Visserij *"het grootste deel van het inkomen gehaald wordt uit de verkoop van vlees"*, waaruit zij afleidt dat *"men niet kan stellen dat de kweek te beperkt is"*, vormt dit geen pertinent motief. Zoals blijkt uit het administratief dossier en wordt bevestigd in het (eerste) advies van het departement Landbouw en Visserij van 20 december 2016, bestaat het landbouwbedrijf van tussenkomende partij *"uit twee aparte ruimtelijke delen"*, met name enerzijds een site met *"hertenfarm (het kweken van herten en hoevewinkel van hertenvlees)"*, waarvoor er geen regularisatie-aanvraag wordt ingediend, en anderzijds een site met een voormalig tuinbouwbedrijf, waarop de regularisatie-aanvraag betrekking heeft. Dit wordt bevestigd in de bestreden beslissing (onder de titel *"de juridische aspecten"*), waarin expliciet wordt overwogen dat *"de eerste tak van het bedrijf de kweek van herten en de thuisverwerking en thuisverkoop van hertenvlees betreft"* en dat *"dit een volledig vergunde bedrijfstak betreft die geen uitstaans heeft met voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning"*. In die optiek kan er in het kader van de beoordeling van het aandeel van de kweek van dieren als agrarische hoofdactiviteit, in functie van de beoordeling van de (planologische) verenigbaarheid van voorliggende aanvraag met het gewestplan, bezwaarlijk worden verwezen naar de kweek van herten en de verkoop van hertenvlees, gezien 'de hertenfarm' geen uitstaans heeft met voorliggende aanvraag houdende de kweek van neerhofdieren in functie van de verkoop (en niet zozeer in functie van de slacht).

In zoverre verwerende partij het standpunt onderschrijft in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de *"voorliggende plannen misleidend zijn opgesteld"*, gezien de eigenlijke (voor het publiek toegankelijke) verkoopruimte aanzienlijk groter is dan voorgesteld, en zij terzake vergunningsvoorwaarden oplegt, gaat zij ten onrechte zonder meer voorbij aan de pertinente opmerking in dit advies inzake de aard van de verkochte (neven)producten. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in navolging van de vaststellingen en foto's in het proces-verbaal van 27 april 2016) expliciet overweegt dat er *"een ruim gamma aan nevenproducten"*

te koop worden aangeboden”, die *“in sommige gevallen geen uitstaans hebben met de eigen gekweekte dieren*”, beperkt verwerende partij haar beoordeling tot de omvang van de verkoopruimte, en maakt zij abstractie van de vraag in hoeverre de betreffende (neven)producten aansluiten bij de verkoop van eigen (op)gekweekte dieren. Nochtans blijkt uit de historiek van het dossier en met name het proces-verbaal van 27 april 2016 dat de aanvraag naast de verkoop van eigen (op)gekweekte neerhofdieren vooral de regularisatie beoogt van de (vrije) verkoop van voeders en accessoires voor dieren aan particuliere klanten (ongeacht of zij tevens eigen (op)gekweekte dieren aankopen).

5.

Gelet op voormelde overwegingen bevat de bestreden beslissing in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend standpunt daaromtrent in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg geen afdoende (pertinente) motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de agrarische (gewestplan)bestemming. In zoverre de determinerende weigeringsmotieven in voormeld advies en voormelde vergunningsbeslissing in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet op basis waarvan deze motieven niet worden bijgetreden. Er wordt met name niet afdoende en zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de commerciële verkoop van eigen (op)gekweekte neerhofdieren met daaraan gerelateerde producten ondergeschikt is aan de (op)kweek van de dieren, noch op basis waarvan zij oordeelt dat de verkochte nevenproducten daarbij aansluiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Het derde middel wordt in het licht van de beoordeling van het eerste en het tweede middel niet onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Verzoekende partij vordert geen rechtsplegingsvergoeding.

2.

Tussenkomende partij verzoekt om *“de kosten lastens verzoekende partij te leggen*”. Wat betreft de door tussenkomende partijen betaalde rolrechten, komt het passend voor om deze niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”. De vordering van tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert SERGEANT is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 13 juli 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het regulariseren van de kweek/verkoop vogels, kippen, pluimvee, konijnen en kleinvee op de percelen gelegen te 9850 Nevele, Biebuyckstraat 25 en met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie D, nummers 222f, 222k, 223e, 223f en 223g, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende 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 kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE