

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0835
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0206-A

| | |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOECHOUT vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Roderveldlaan 3 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkommende partij | de heer Achiel JANSSENS vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 6 juni 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren en verbouwen van een loods en een afdak, de regularisatie van een serre, van de overkapping van een mazouttank, van de terrasoverkapping aan de woning en van het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Bergstraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 609 G 2 e 609 F 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 juli 2018 toe in de debatten.

Tevens wordt in de voormelde beschikking vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is en wordt de tussenkommende partij de mogelijkheid geboden om hierover tegenspraak te voeren.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat An VALCKENBORGH voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk. De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De bestreden beslissing vermeldt volgende historiek:

“ ...

- 18/07/1957: vergunning voor het plaatsen van een verplaatsbare serre.
- 06/02/1969: vergunning voor het bouwen van een serre.
- 25/02/1982: weigering voor het oprichten van open loods - was in principe regularisatie vermits loods reeds gebouwd.
- 24/12/1982: PV nr. 3264 van voor het bouwen van open loods zonder bouwvergunning.
- 23/06/1983: PV nr. 1561 van voor het bouwen van 2 garages, heropbouw houten bergplaats in steen, opening dicht metsen tussen bergplaats en woning zonder vergunning.
- 24/10/1983: weigering voor het bouwen van een woning.
- 26/03/1984: PV nr. 725 van voor het oprichten van een scheidingsmuur in gegalaniseerde plaat, over lengte van 24m en op 40cm van scheiding.
- 17/05/1985: vordering met ref. 206.345/M Van RWO Antwerpen: plaats in oorspronkelijke staat te herstellen door slopen van open loods en afdak en geen vordering voor garages en bergplaats - hiervoor moest regularisatie-aanvraag gebeuren.
- 24/05/1988: vergunning voor het oprichten van open landbouwloods (op 3m van perceelgrens, met afmetingen loods 23,25m x 15,50m en afdak 3m x 20m).
- 08/03/1993 vergunning voor het oprichten van 2 mazouttanks.
- 09/04/2001 vergunning voor het slopen van woning en bijgebouwen en herbouwen vrijstaande woning.
- 23/12/2004: vergunning verleend in beroep door de deputatie voor de regularisatie van een hobbyserre en regenwaterput en het bouwen van overkapping van mazouttank.
- 23/12/2004: vergunning geweigerd in beroep door de deputatie voor de regularisatie van het pomphuis.
- 26/09/2005: weigering regularisatie van loods en afdak.

”
...

Voorts blijkt uit de gegevens van de zaak dat de tussenkomen de partij met een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 2 maart 1988 (onder meer) veroordeeld werd tot het herstel van de plaats in de vroegere toestand, door het “slopen van de open loods en het open afdak”.

Tevens werd de tussenkomen de partij met een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 24 december 1998 (onder meer) bevolen “de plaats in de vorige staat te herstellen voor het hok, voorwerp van feit C2 [op 27 juli 1993 - een hok van 11,8 m x 14 m achter de woning], door afbraak van dit hok binnen een termijn van één jaar vanaf de dag van het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest”.

2.

Op 26 oktober 2009 wordt door de stedenbouwkundige inspecteur lastens de tussenkomen de partij een proces verbaal van vaststelling van niet-uitvoering opgesteld met betrekking tot de voormelde arresten van 2 maart 1988 en 24 december 1998 en waarbij volgende vaststellingen worden gedaan:

“ ...

De verharding in beton niet werd verwijderd op de plaats waar een gedeelte van de loods werd verwijderd om 3m van de perceelsgrens te blijven.

Het open afdak en het hok achter de woning niet werden verwijderd.

Het pomphuis, waarvan de regularisatie werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23/12/2004, nog steeds aanwezig is.

Het perceel volledig werd verhard met steenpuin en beton.

Er op het terrein containers worden gestald en her en der verspreid ligt er rommel.

In zitting van 24/05/1988 verleende het college van burgemeester en schepenen, een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een landbouwloods”.

Deze aanvraag strekte ertoe om op het perceel een loods (23,25m x 15,50m) met afdak (3m x 20m) te realiseren op 3m uit de rechter perceelsgrens. Op 24/06/2003 werd echter vastgesteld dat noch de loods, noch het afdak conform de goedgekeurde bouwplannen werd gerealiseerd, zowel de afmetingen als de inplanting t.o.v. de rechter perceelsgrens werden niet gerespecteerd.

Bedoelde stedenbouwkundige vergunning, welke nooit werd uitgevoerd, blijft derhalve zonder gevolg voor de uitvoerbaarheid van het definitief rechterlijk bevel. De door de rechter opgelegde werken dienen alsoo nog steeds onverkort te worden uitgevoerd.

In zitting van 26/09/2005 weigerde het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie van het bouwen van een loods met afdak”. Inmiddels bevestigde de bestendige deputatie in zitting van 23/02/2006 het standpunt van het schepencollege in deze en weigerde derhalve de regularisatie van de loods met afdak.

Bijgevolg dienen nog volgende werken te worden uitgevoerd:

Het verwijderen van:

- *Alle wederrechtelijk opgetrokken constructies (open loods, open afdak en hok achter de woning);*
- *Het pomphuis;*
- *De verharding;*
- *De containers;*
- *Het afval.*

...”

3.

Op 7 juli 1986 werd aan de tussenkomende partij een milieuvergunning (ARAB) verleend voor een termijn van 20 jaar voor het uitbaten van een opslagplaats voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen in vaste reservoirs (rubriek 16.8.1).

Voorts beschikt de tussenkomende partij over een aktename van 8 februari 1993 met betrekking tot de exploitatie van twee mazouttanks met een capaciteit van 100l – 20.000l alsook een aktename van 21 november 2005 voor de exploitatie van een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

4.

De tussenkomende partij dient op 17 maart 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regulariseren en verbouwen van een loods en een afdak, de regularisatie van een serre, van de overkapping van een mazouttank, van de terrasoverkapping aan de woning en van het aanleggen van verhardingen” op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Bergstraat 9.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2017 tot en met 28 april 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 2 mei 2017 ongunstig:

“ ...

Wat de leefbaarheid van het bedrijf betreft dient gesteld te worden dat de huidige bedrijfsvoering op basis van oppervlakte (9,56ha en teelten (5,09ha aardappelen, 1,91ha mais en 2,65ha gras) bezwaarlijk als een leefbaar landbouwbedrijf bestempeld kan worden en juist benoemd dient te worden als landbouw in bij beroep.

De bestaande overdekte loods 255m² lijkt ons ruim voldoende om het ‘noodzakelijke’ landbouwmateriaal voor de hierboven beschreven landbouwactiviteit te stallen. Het Departement Landbouw en Visserij verleent een ongunstig advies voor de uitbreiding van de loods.

Het Departement Landbouw en Visserij verwijst voor de bijgebouwen die niet rechtstreeks gelinkt zijn met de landbouwactiviteit naar de vrijstelling die voorzien is in de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening (VBRO), namelijk een maximum van 40 m² oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. Hieronder vallen in dit geval de serre (20,5m² en het overdekt afdak voor houtopslag (73m²). Wij formuleren een ongunstig advies voor de regularisaties van de bijgebouwen. Het Departement Landbouw en Visserij verleen een gunstig advies voor de afbraak van de houtopslag.

Het te regulariseren overdekt terras kan enkel indien de 1000m³ niet overschreden wordt. Op het inplantingsplan staat vermeld dat de woning reeds 1042m³ is. het Departement Landbouw en Visserij formuleert een ongunstig advies voor de regularisatie van het overdekt terras.

...”

De provinciale dienst Landbouw en Plattelandsbeleid adviseert op 7 september 2017 gunstig:

“ ...

Vanuit de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen wordt een positief advies gegeven voor de oprichting/regularisatie en uitbreiding van een landbouwloods in kader van landbouwactiviteiten die uitgeoefend worden in bijberoep.

Volgens de voorschriften van het gewestplan mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijk gebouwen bevatten. Aangezien de activiteiten van dhr. Achiël Janssens kaderen in een agrarische bedrijfsvoering, in bijberoep, is het oprichten van een loods voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering conform met de voorschriften van het gewestplan

...”

De verzoekende partij weigert op 6 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;

Deze beoordeling - als uitvoering van VCRO art. 1.1.4 gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van VCRO art. 4,3.1:

-functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft de regularisatie en verbouwen van loods en afdak, van aanleggen van verharding, regularisatie van serre, van overkapping mazouttank, van terrasoverkapping aan woning en aanvraag tot verwijderen van overdekte houtopslag.

In het advies van het departement Landbouw en Visserij dd. 02/05/2017 wordt zeer duidelijk gesteld dat "wat de leefbaarheid van het bedrijf betreft, dient gesteld te worden dat de huidige bedrijfsvoering bezwaarlijk als een leefbaar landbouwbedrijf bestempeld kan worden en juist benoemd dient te worden als landbouwer in bijberoep".

Het departement baseert zich hiervoor op de cijfers die werden meegegeven in het dossier.

Om de visie van het departement mee te onderschrijven kan nog meegedeeld worden dat:

- *dhr. A. Janssens (°1940) al een respectabele leeftijd heeft en dat hij een aantal jaren geleden reeds met pensioen ging.*
- *dhr. A. Janssens nog niet zo lang geleden een aantal landbouwactiviteiten terug opstartte (waarschijnlijk in de hoop zijn onvergunde constructies alsnog te kunnen regulariseren als landbouwer), in het besef dat de reeds jarenlang aanslepende procedures rond zijn bouw misdrijven tot afbraak gingen leiden.*

Gelet op het advies van het departement Landbouw en Visserij wordt de activiteit ter plaatse niet beschouwd als een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf en kunnen er geen vergunningen/regularisaties worden toegestaan in functie van een landbouwbedrijf. Enkel de wetgeving rond de zonevreemde constructies is dan van kracht. Constructies die hieraan beantwoorden kunnen worden geregulariseerd.

Constructies die vallen onder het besluit tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zijn vrijgesteld van vergunning en kunnen blijven

-mobiliteitsimpact/parkeerruimte

De werken hebben weinig impact op de mobiliteit of parkeerruimte en zijn derhalve niet relevant in deze context.

-schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

**regularisatie en uitbreiden van loods + regularisatie van afdak voor houtopslag:*

De bestaande loods (footprint 15.95m x 16.00m) moet worden geregulariseerd vermits er tot op heden nog steeds geen geldige vergunning voor bestaat.

Het bestaande Arrest van Hof van Beroep dd. 20/03/1988 werd nooit uitgevoerd.

In de huidige aanvraag wordt de bestaande loods nog uitgebreid aan de linkerkant met een footprint van 12.00m x 16.00m en aan de achterzijde met een langgerekt volume 'kippenhok' met een footprint 27.95m x 3.00m.

Dit volume staat ingeplant rechts achter de woning (volgens het inplantingsplan) op 3.00m van de rechterperceelgrens. De loods heeft een zadeldak met een nok op 7.46m.

Haaks op de bestaande loods bevindt zich aan de voorzijde (eveneens op 3.00m van de rechterperceelgrens) een afdak voor houtopslag. Het betreft een langgerekt volume met footprint 24.40m x 3.00m, in het verlengde van de rechterzijgevel van de loods, met een hoogte van 3.00m.

Noch de bestaande loods, noch de uitbreiding, noch het afdak voor houtopslag hebben recht van bestaan omwille van de hierboven aangehaalde redenen (geen volwaardig leefbaar landbouwbedrijf).

De regularisatie van de bestaande loods, de bijkomende uitbreiding en het afdak voor houtopslag worden dan ook aanzien als een aantasting van het landbouwgebied.

**regularisatie van overdekt terras aan woning:*

Aan de achtergevel werd het bestaande terras overdekt (9.28m x 2.70m) zonder vergunning. Het bovengronds bouwvolume van de woning overschrijdt reeds zonder de terrasoverkapping de maximum toegestane 1.000m³. Verdere uitbreiding is dan ook, overeenkomstig art. 4.4.15 VCRO niet mogelijk. De regularisatie van de terrasoverkapping kan niet worden toegestaan.

**regularisatie van (hobby)serre:*

Er bevindt zich een serre (footprint: 3.30m x 6.20m) links achter de woning.

Bijgebouwen in het agrarisch gebied dienen te beantwoorden aan art. 21 §11 van het BVR tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

De oppervlakte bijgebouwen overschrijdt ruimschoots de maximaal toegestane 40m².

De (hobby)serre kan dan ook niet geregulariseerd worden.

**overkappen mazouttank:*

Er bevinden zich mazouttanks (5.00m x 5.00m) rechts achter de woning. Deze werden vergund dd. 08/03/1993, zonder overkapping.

Deze tanks zijn nu overdekt met zadeldak en uitgebreid aan de linkerkant met een open afdak (voor stockage materiaal). Het totale afdak heeft een footprint van 7.30m x 5.00m.

Hieraan werd nog een afdak voor houtopslag aangebouwd (zie hieronder).

Bijgebouwen in het agrarisch gebied dienen te beantwoorden aan art. 21 §11 van het BVR tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

De overkapping kan niet geregulariseerd worden.

**aanvraag tot verwijderen van overdekte houtopslag:*

Een overdekte houtopslag (6.00m x 7.00m) bevindt zich tussen de woning en de loods, in het verlengde van de overdekte mazouttank.

Voor deze overdekte houtopslag bestaat geen vergunning en de oprichting ervan valt evenmin onder de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

De verwijdering hoeft dus niet 'vergund' te worden. Het is een onvergunde constructie die dient te worden verwijderd.

**regularisatie van verhardingen:*

Alle strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en/of garage zijn vrijgesteld van vergunning. De woning beschikt over een inpandige garage waardoor de verharding gelegen voor deze garage vrijgesteld is.

Hiernaast bevindt zich nog een aanzienlijke hoeveelheid verharding op het terrein aan de rechterzijde van de woning, gelegen voor de loods en de houtopslag.

Indien de loods en de houtopslag geen reden van bestaan hebben, kan deze hoeveelheid verharding niet geïnterpreteerd worden als 'strikt noodzakelijke toegang' tot deze constructies. Bij een zonevreemde woning kan slechts 80m² verharding worden toegestaan, vrijgesteld van vergunning. De huidige hoeveelheid verharding overschrijdt dit ruimschoots. De regularisatie van de verharding kan niet worden toegestaan.

-visueel-vormelijke elementen

**loods + afdak voor houtopslag:*

De constructie heeft een zadeldak, bekleed op dak en zijgevels met geprofileerde metalen platen.

Aan de voorzijde beschikt de loods over 3 kantelpoorten, aan de achterzijde is het 'kippenhok' voorzien van ramen en ventilatieopeningen.

Het afdak voor houtopslag is een eenvoudige constructie met plat dak en één open wand, afgedekt met een golfplaten dak.

Het betreft in z'n geheel een aanzienlijke constructie die, gelet op het ontbreken van een wettelijke bestaansreden aan vormelijke aanslag betekent op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

**overdekt terras aan woning:*

De achtergevel van de woning heeft een insprong met een lengte van 9.28m. Deze insprong is in de loop der tijd overdekt door een constructie op palen met een lichtdoorlatend dak. Het betreft een lichte constructie met een beperkte omvang in kwalitatieve materialen die visueel-vormelijk niet storend is. Gelet op de wetgeving van woningen in het agrarisch gebied, kan er echter niet boven de 1.000m³ worden gebouwd.

**(hobby)serre:*

Het betreft een beperkte glazen hobbyserre met zadeldak (nok dwars op de woning). Deze serre heeft weinig visueel-vormelijke impact op de tuin en omgeving.

**overkappen mazouttank:*

De mazouttanks werden overdekt met een zadeldak (pannen) op poten.

De kopse kanten van dit zadeldak zijn afgewerkt met houten latten.

Dit zadeldak werd op zijn beurt nog eens uitgebreid aan de linkerzijde met een schuin afhellend dakvlak op poten waaronder allerlei materiaal wordt gestockeerd.

De overkapping en de uitbreiding maakt dat dit een aanzienlijke constructie wordt in de tuin van de woning. Bovendien geeft deze constructie visueel-vormelijk een zeer rommelige aanblik gelet op de open structuur waaronder allerlei materiaal wordt gestockeerd.

**overdekte houtopslag (6.00m x 7.00m):*

De overdekte houtopslag rechts achter de woning geeft de tuin een rommelige aanblik. Deze sluit aan op de (vergunde) mazouttank waardoor het momenteel een aanzienlijk volume betreft.

De afbraak van deze houtopslag zorgt voor een ordelijker aanblik van de tuin en de onmiddellijke omgeving.

**verhardingen:*

De verhardingen bestaan uit een combinatie van klinkers (t.h.v. woning) met betonplaten (t.h.v. de loods en afdak). Deze betonnen verhardingen zijn niet meer in goede staat. De hoeveelheid verharding werd niet vergund en heeft dan ook geen bestaansreden. Los daarvan dient, zeker in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de hoeveelheid verhardingen tot een minimum beperkt te worden, gelet op de landschappelijke waarde van het gebied.

[...]

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 06/06/2017 het volgende:

Het college weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2017 om dit beroep in te willigen met voorwaarden en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 september 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning met voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“..."

9. Beoordeling

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

...

De aanvraag tot het regulariseren van de verschillende constructies kadert binnen landbouwbedrijfsvoering. Volgende, in beroep bijgebrachte stukken, tonen dit aan:

- *stuk 16. Berekening van de inkomsten uit landbouwactiviteiten in kader van de personenbelasting*
- *stuk 18. De ondernemingsgegevens van dhr. Achiel Janssens*
- *stuk 19. Opgave van documenten voor landbouwdoeleinden, waaronder ook BTW nummer, landbouwnummer, fytolientie, vrijstelling accijnzen rode diesel voor landbouwvoertuigen en rode nummerplaat voor landbouwtractoren (wordt allen verleend aan landbouwers, niet aan hobby), VLAM bijdrage, edm.*
- *Stuk 20. Afbeeldingen van de machines*

- Stuk 22. Overzicht van de gronden in landbouwexploitatie (10 hectare) + bosexploitatie (1,3 hectare)
- Stuk 23. Berekening benodigde opslag machinepark + voorraden

Op basis van de bijgebrachte stukken kan besloten worden dat dhr. Achiël Janssens effectief bedrijfsmatig landbouwactiviteiten uitoefent in bijberoep. Bewijzen hiervan zijn de aangifte van inkomsten uit deze activiteiten in de personenbelasting, de aanwezigheid van een BTW nummer, het bezitten van een vrijstelling van accijnzen op rode diesel voor landbouwtractoren en het bezitten van een rode nummerplaat voor landbouwvoertuigen. Zowel de vrijstelling van accijnzen op rode diesel als een rode nummerplaat voor landbouwvoertuigen wordt door de Vlaamse Overheid slechts toegestaan aan landbouwers. Tractoren die uitsluitend gebruikt worden voor hobbydoeleinde kunnen geen gebruik maken van deze regelingen.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in functie staat van het uitoefenen van landbouwbedrijfsvoering en is de aanvraag in overeenstemming met de agrarische bestemming.

De aanvraag houdt daarnaast ook geen aantasting in van het landschappelijk waardevol karakter van het gebied omwille van volgende redenen:

- De gebouwen worden geclusterd voorzien op het perceel waardoor het open karakter van de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht.
- De omvang van de loods is beperkt tot minder dan het strikt noodzakelijke (geen operationele ruimte).
- De te regulariseren (kleine) serre staat in de onmiddellijke nabijheid van de overige constructies.
- In de voorwaarden van de vergunning wordt aangepast en uniform materiaalgebruik voor de loods opgelegd.

De regularisatie van het overdekt terras wordt uit de vergunning gesloten aangezien de woning in de vergunde toestand de 1000m³ reeds beperkt overschrijdt.

Artikel 4.3.6 VCRO stelt: voor het bouwen van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een steenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000m³, of 1250m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

De exploitantenwoning heeft een huidig bouwvolume van 1042m³.

Het beroepschrift haalt aan dat de dochter mee in het landbouwbedrijf actief is en deze op termijn ook wenst over te nemen. Op het getuigschrift afgeleverd door AgroCampus wordt als woonplaats van de dochter echter een ander adres vermeld dan deze van de exploitantenwoning. Aangezien er heden niet meer dan één gezin in de exploitantenwoning gedomicilieerd is, kan deze niet uitgebreid worden tot 1250m³. Bijgevolg wordt de uitbreiding met het overdekt terras uit de vergunning gesloten. De plannen worden overeenkomstig de hierboven aangehaalde motivering in het rood aangepast.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat onderstaande maatregelen strikt worden toegepast.

De infiltratievoorziening moet gedimensioneerd worden voor de nieuwe dakoppervlakte van de loods en eenzelfde dakoppervlakte van de bestaande loods waar tegenaan gebouwd wordt. Deze bestaande dakoppervlakte moet mee aangesloten worden op de hemelwaterput en de -infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening moet bijgevolg een infiltratievolume van minimaal 12.300l en een infiltratieoppervlakte van minimaal 19,68m² hebben.

De bodem van een infiltratievoorziening moet boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand van 50cm diepte aangelegd worden. Er moet dus met een ondiep en relatief oppervlakkig systeem gewerkt worden.

De overige verharde oppervlakten die deel uitmaken van deze (regulansatie)aanvraag dienen ter plaatse te infiltreren. Wordt het hemelwater van deze verharde oppervlakte opgevangen, dient ook hier een bijkomende infiltratie voor voorzien te worden.

De aanvraag doorstaat de watertoets mits de maatregelen uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid strikt worden toegepast.

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het perceel is gelegen in de Bergstraat, op ongeveer 125m verwijderd van het kruispunt met de Boshoeke. De Bergstraat maakt deel uit van de verbindingsweg tussen de gemeente Boechout en Hove. De omgeving wordt gekenmerkt door een aantal woningen die verspreid ingeplant staan en omringd worden door weiland. Het perceel in kwestie wordt van de baan gescheiden door middel van een baangracht.

De te regulariseren constructies zijn functioneel inpasbaar in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag staat in functie van een volwaardig landbouwbedrijf (zie legaliteit).

In het agrarisch gebied zijn enkel die constructies inpasbaar die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van activiteiten getinkt aan een volwaardig landbouwbedrijf. De uitbreiding van de loods staat in functie van het stallen van landbouwvoertuigen. De overdekte berging voor de mazouttanks (opslag rode diesel brandstof) en de serre staan ook in functie van de landbouwbedrijfsvoering.

Ook de landschappelijke inkleding in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt inpasbaar beschouwd.

De schaal van de aangevraagde constructies staat in verhouding tot de noodzakelijke ruimte voor de landbouwvoertuigen die voor de landbouwbedrijfsvoering gebruikt worden.

Het bijgevoegde stuk 23 geeft een overzicht van de benodigde ruimte weer in kader van de agrarische activiteiten van dhr. Achiel Janssens. Hieruit blijkt dat een ruimtebehoefte bestaat van 1101,5 m². Bij de berekening van de benodigde oppervlakte werd slechts een optelsom gemaakt van het ruimtebeslag van de machines, de benodigde ruimte voor het uitvoeren van handelingen met betrekking tot het aan- en afkoppelen van machines werd niet in rekening gebracht (operationele ruimte).

Deze benodigde operationele ruimte overstijgt ruimschoots het aandeel van privé opslag die opgenomen werd in de berekeningen. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de gevraagde opslag wel degelijk in teken staat van het agrarische bedrijfsvoering van dhr. Achiel Janssens.

Het dak van de loods bestaat nog voor een deel uit asbesthoudende materialen die vervangen moeten worden.

Een gedeelte van het dak van de loods bestaat nog uit asbesthoudende golfplaten. Deze dienen verwijderd te worden en vervangen te worden door andere materialen. Aangezien een gedeelte van de loods al met metalen golfplaten is afgewerkt dient hetzelfde materiaal gebruikt te worden voor een uniform uitzicht van de loods. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden van de vergunning.

De aangevraagde verharding staat in functie van de bereikbaarheid van de loods.

*De aanvraag voorziet een betonverharding in de zone voor de loods. Aangezien er geen operationele ruimte in de berekening van de noodzakelijke oppervlakte van de loods werd meegenomen kan aangenomen worden dat deze hiervoor zal gebruikt worden. De zone tussen de betonverharding en de oprit naar de garage van de woning is met steenslag verhard. Deze verharding is noodzakelijk om met de voertuigen het erf te kunnen verlaten.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

1.

Met een aangetekende brief van 18 december 2017 heeft de griffier aan de tussenkomende partij een afschrift van het verzoekschrift betekend. Met een aangetekende brief van 9 januari 2018 verzoekt de tussenkomende partij om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

2.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit.

De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip (artikel 6 Procedurebesluit).

3.

De termijn voor de tussenkomende partij om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op maandag 8 januari 2018 zodat het verzoek tot tussenkomst ingesteld met een aangetekende brief van 9 januari 2018 derhalve laattijdig is.

De tussenkomende partij, die geen schriftelijke uiteenzetting heeft ingediend, roept geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling in die betrekking hebben op de laattijdigheid van het verzoek tot tussenkomst. Zij verschijnt evenmin ter zitting, hoewel behoorlijk opgeroepen, om enige toelichting hieromtrent te verschaffen.

Het verzoek tot tussenkomst is laattijdig en derhalve onontvankelijk.

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 middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van artikel 11.4.1 en artikel 15.4.6.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), *juncto* het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

Eerste onderdeel

Artikel 4.3.1 VCRO stelt:

...

Artikel 11.4.1, eerst lid van het inrichtingsbesluit bepaalt :

...

Uit deze bepaling volgt dat moet worden aangetoond dat er sprake is van een leefbaar agrarisch of para- agrarisch bedrijf.

De overheid die oordeelt over een vergunningsaanvraag moet in overeenstemming met artikel 11.4.1 inrichtingsbesluit dus nagaan of de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op een leefbaar landbouwbedrijf en of in redelijkheid dus kan worden aangenomen dat de aangevraagde bouwwerken een landbouwbestemming hebben.

De vergunningverlenende overheid dient er in het bijzonder over te waken dat de aanvraag geen voorwendsel vormt om een gebouw op te trekken dat niet verenigbaar is met de bestemming van agrarisch gebied en derhalve een zonevreemde functie heeft die niet verenigbaar is met artikel 11.4.1. van het inrichtingsbesluit. De werkelijke bedoeling van de vergunningsaanvrager moet worden nagegaan en de vergunningverlenende overheid moet nagaan of de agrarische bestemming van de bestaande constructies wel degelijk aanwezig is en voldoende is om de aanvraag goed te keuren.

De bestreden beslissing bevat geen gegevens die toestaan te concluderen dat voldaan wordt aan de voorwaarden van art. 11.4.1. inrichtingsbesluit. De beslissing is wat dat betreft niet afdoende feitelijk en juridisch onderbouwd en vertoont een gebrek aan afdoende pertinente en draagkrachtige motieven:

...

De Deputatie oordeelt dus dat op basis van de bijgebrachte stukken kan geconcludeerd worden dat de aanvrager landbouwactiviteiten uitoefent in bijberoep. Desalniettemin oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag volledig in functie staat van het uitoefenen van de landbouwbedrijfsvoering en de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming

Nochtans werd op 4 april 2017 door Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies verleend voor de aanvraag (stuk 1)

...

In dit advies wordt eveneens gesteld dat de aanvrager slechts kan beschouwd worden als landbouwer in bijberoep en bezwaarlijk als een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf. Volgens het Departement is de bestaande overdekte loods van 255m² ruim voldoende om het noodzakelijke landbouwmateriaal van een landbouwer in bijberoep te stallen.

In dit geval heeft de overheid onzorgvuldig gehandeld door het advies van het Departement Landbouw en Visserij zomaar naast zich neer te leggen. Nochtans is het Departement vanwege haar specifieke taakomschrijving en expertise goed geplaatst om de overheid in te lichten.

Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting moet de Deputatie, wanneer zij over een beroep uitspraak doet de argumenten aan geven die haar beslissing verantwoorden in rechte en in feite verantwoorden. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd zoals in casu het geval is. Uit de motivering blijkt op geen enkele wijze waarom de weigeringsmotieven van het Departement niet kunnen worden bijgetreden.

In de bestreden beslissing wordt bovendien niet gemotiveerd waarom een bijkomende loods 'noodzakelijk' is voor een landbouwer in bijberoep, daar verwerende partij uitdrukkelijk stelt dat op basis van de voorgebrachte stukken enkel sprake is van landbouwactiviteiten in bijberoep.

Verder in de bestreden beslissing wordt echter compleet in strijd met het voorgaande, met name dat er slechts sprake is van een landbouwactiviteit in bijberoep, geoordeeld dat de constructies wel functioneel inpasbaar zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Hierbij werd door verwerende partij uitgegaan van een volwaardig landbouwbedrijf:

...

Daar waar verwerende partij aldus eerst oordeelt dat aanvrager enkel landbouwer is in bijberoep, wordt de functionele inpasbaarheid evenwel getoetst als zijnde een aanvrager die een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf uitbaat.

Dit is volledig tegenstrijdig en maakt aldus een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Er wordt ook op geen enkele manier gemotiveerd waarom de aanvrager wel een volwaardig landbouwbedrijf zou uitoefenen.

Tweede onderdeel:

Artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit bepaalt:

...

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

...

In de huidige aanvraag wordt de bestaande loods nog uitgebreid aan de linkerzijde met een footprint van 12.00m x 16.00m en aan de achterzijde met een langgerekt volume 'kippenhok' met een footprint 27.95m x 3.00m.

Dit volume staat ingeplant rechts achter de woning (volgens het inplantingsplan) op 3.00m van de rechterperceelgrens. De loods heeft een zadeldak met een nok op 7.46m.

Haaks op de bestaande loods bevindt zich aan de voorzijde (eveneens op 3.00m van de rechterperceelgrens) een afdak voor houtopslag. Het betreft een langgerekt volume met footprint 24.40m x 3.00m, in het verlengde van de rechterzijgevel van de loods, met een hoogte van 3.00m.

Noch de bestaande loods, noch de uitbreiding, noch het afdak voor houtopslag hebben recht van bestaan omwille van de hierboven aangehaalde reden dat er geen volwaardig leefbaar landbouwbedrijf is.

De regularisatie van de bestaande loods, de bijkomende uitbreiding en het afdak voor houtopslag worden dan ook aanzien als een aantasting van het landbouwgebied.

Wat betreft de regularisatie van de serre en het overkappen van de mazouttank.

Er bevindt zich een serre (footprint: 3.30m x 6.20m) links achter de woning.

Bijgebouwen in het agrarisch gebied dienen te beantwoorden aan art 21 §11 van het BVR tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. De oppervlakte bijgebouwen overschrijdt ruimschoots de maximaal toegestane 40m².

Er bevinden zich tevens mazouttanks (5.00m x 5.00m) rechts achter de woning. Deze werden vergund dd. 08/03/1993, zonder overkapping.

Deze tanks zijn nu overdekt met een zadeldak en uitgebreid aan de linkerzijde met een open afdak (voor stockage materiaal). Het totale afdak heeft een footprint van 7.30m x 5.00m. Hieraan werd nog een afdak voor houtopslag aangebouwd.

Een overdekte houtopslag (6.00m x 7.00m) bevindt zich tussen de woning en de loods, in het verlengde van de overdekte mazouttank.

Wat betreft de regularisatie van de verhardingen:

Alle strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en/of garage zijn vrijgesteld van vergunning. De woning beschikt over een inpandige garage waardoor de verharding gelegen voor deze garage vrijgesteld is.

Hiernaast bevindt zich nog een aanzienlijke hoeveelheid verharding op het terrein aan de rechterzijde van de woning, gelegen voor de loods en de houtopslag.

Het betreft in z'n geheel aldus een aanzienlijke constructie die, gelet op het ontbreken van een wettelijke bestaansreden aan vormelijke aanslag betekent op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De redenering die de verwerende partij aanhaalt om aan te tonen dat er geen aantasting is van het landschappelijk waardevol karakter van het gebied is dan ook manifest gebrekkig en onzorgvuldig. Er wordt niet concreet gemotiveerd waarom dit zo is. In tegendeel, verzoekende partij toont net aan dat door de aanzienlijke en verspreide constructies net wel een schending voorligt van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
..."

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en de verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota integraal naar het verzoekschrift tot nietigverklaring.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

" ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

" ...

Artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

" ...

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.
...

Uit de samenlezing van de geciteerde artikelen van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium getoetst moet worden, namelijk enerzijds een planologisch criterium, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en anderzijds een esthetisch criterium, wat inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming gebracht moeten kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

2.1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de voorliggende aanvraag enerzijds betrekking heeft op de regularisatie van de volgende werken:

- Overdekt terras achteraan de woning;
- Overkapping van de mazouttanks;
- Serre links achteraan de woning;
- Langgerekt afdak haaks op de bestaande loods;
- Verhardingen in beton en steenslag naast en achter de woning.

Anderzijds voorziet de aanvraag in de uitbreiding van de bestaande loods met een nieuw gedeelte aan de linkerzijde met een oppervlakte van 12 m x 16 m en tevens achteraan met een langgerekt volume bestemd als kippenhok en met een oppervlakte van 27,95 m x 3 m. Tot slot wordt ook de afbraak gevraagd van de bestaande houtopslag gelegen tussen de woning en de loods.

2.2.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat het aangevraagde betrekking heeft op een landbouwactiviteit in bijberoep, dat de bestreden beslissing niet motiveert dat het een leefbaar agrarisch of para-agrarisch bedrijf betreft en dat evenmin wordt gemotiveerd waarom de uitbreiding van de bestaande loods noodzakelijk is voor een landbouwer in bijberoep, inzonderheid gelet op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

Vooreerst moet opgemerkt dat het vereiste van 'leefbaarheid' uit artikel 11 Inrichtingsbesluit enkel geldt als criterium bij de beoordeling van een exploitantenwoning en in beginsel niet geldt met betrekking tot de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen. Dit neemt niet weg dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij een aanvraag die zoals in het voorliggende geval uitsluitend betrekking heeft op bijgebouwen wel degelijk zal moeten nagaan of de aanvraag kadert in de uitbating van een agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf en of de gebouwen al dan niet kunnen beschouwd worden als voor het bedrijf noodzakelijk/vereiste gebouwen.

De verwerende partij zal hierbij aan de hand van de ingediende plannen en de verstrekte feitelijke gegevens vanuit stedenbouwkundig oogpunt moeten nagaan of de aanvrager wel een agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf exploiteert en in redelijkheid moeten oordelen of het aangevraagde geen voorwendsel is om constructies op te richten die niet thuis horen in agrarisch gebied. Bij het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid, zijn met andere woorden de activiteiten van de aanvrager een te onderzoeken criterium, alsook het gebruik waarvoor de betrokken gebouwen zijn bestemd en de noodzaak van deze gebouwen in functie van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

Het gegeven of de betrokken landbouwactiviteit in hoofdberoep dan wel in bijberoep wordt uitgeoefend vormt hierbij geen doorslaggevend te beoordelen stedenbouwkundig criterium. In het geval echter de betrokken activiteiten worden uitgeoefend in bijberoep, dient onverkort te worden nagegaan of de aangevraagde werken en handelingen noodzakelijk zijn in de uitoefening van deze landbouwactiviteiten in bijberoep.

2.3.

Op 2 mei 2017 bracht het departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies uit over de voorliggende aanvraag. Wat de uitbreiding van de loods betreft, wordt in het advies geoordeeld dat de bestaande loods van 255 m² ruim voldoende is voor de landbouwactiviteiten in bijberoep van de tussenkomende partij, zodat de uitbreiding van de loods ongunstig werd geadviseerd.

Voorts wordt in het advies gesteld dat een ongunstig advies wordt gegeven voor de bijgebouwen die niet rechtstreeks gelinkt zijn aan de landbouwactiviteit en voor zover zij niet vallen onder de vrijstelling van de vergunningsplicht. Ook de regularisatie van het overdekt terras wordt ongunstig geadviseerd aangezien het volume van de woning zelf reeds de 1000 m³ overschrijdt. De afbraak van de houtopslag wordt ten slotte gunstig geadviseerd.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij onder meer het volgende:

“ ...

Op basis van de bijgebrachte stukken kan besloten worden dat dhr. Achiel Janssens effectief bedrijfsmatig landbouwactiviteiten uitoefent in bijberoep. Bewijzen hiervan zijn de aangifte van inkomsten uit deze activiteiten in de personenbelasting, de aanwezigheid van een BTW nummer, het bezitten van een vrijstelling van accijnzen op rode diesel voor landbouwtractoren en het bezitten van een rode nummerplaat voor landbouwvoertuigen. Zowel de vrijstelling van accijnzen op rode diesel als een rode nummerplaat voor landbouwvoertuigen wordt door de Vlaamse Overheid slechts toegestaan aan landbouwers. Tractoren die uitsluitend gebruikt worden voor hobbydoeleinde kunnen geen gebruik maken van deze regelingen.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in functie staat van het uitoefenen van landbouwbedrijfsvoering en is de aanvraag in overeenstemming met de agrarische bestemming.

... ”

In het agrarisch gebied zijn enkel die constructies inpasbaar die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van activiteiten getinkt aan een volwaardig landbouwbedrijf. De uitbreiding van de loods staat in functie van het stallen van landbouwvoertuigen. De overdekte berging voor de mazouttanks (opslag rode diesel brandstof) en de serre staan ook in functie van de landbouwbedrijfsvoering.

... ”

De verwerende partij oordeelt derhalve op basis van de bijgebrachte stukken dat de tussenkomende partij effectief bedrijfsmatig landbouwactiviteiten uitoefent in bijberoep en besluit dat zowel de uitbreiding van de loods als de overdekte berging voor de mazouttanks, alsook de serre in functie staan van de landbouwbedrijfsvoering en derhalve bestaanbaar zijn met de agrarische bestemming van het gebied.

2.4.

De verwerende partij overweegt in dat verband echter uitdrukkelijk dat de tussenkomende partij haar activiteiten “*uitoefent in bijberoep*”. In de mate dat de verwerende partij derhalve vaststelt dat de landbouwactiviteiten van de tussenkomende partij slechts worden uitgeoefend in bijberoep,

diende zij in haar beoordeling in eerste instantie na te gaan of de diverse te regulariseren constructies waarop de aanvraag betrekking heeft alsook de aangevraagde uitbreiding van de bestaande loods, noodzakelijk zijn in het kader van een landbouwactiviteit in bijberoep.

Bovendien wijkt de bestreden beslissing in hoofdzaak af van het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij op het punt dat in het betrokken advies net wordt gesteld dat de bestaande oppervlakte van de loods ruimschoots volstaat van een landbouwactiviteit in bijberoep en dat een uitbreiding daarvan niet noodzakelijk is in het kader van een dergelijke activiteit in bijberoep. In zover de verwerende partij het betrokken ongunstig advies niet bijtreedt, dient zij haar beslissing op dat punt des te concreter te motiveren.

Waar de verwerende partij zonder meer besluit dat de aanvraag in functie staat van landbouwbedrijfsvoering en bijgevolg in overeenstemming is met de agrarische bestemming, bevat de bestreden beslissing, gelet op het andersluidend (ongunstig) advies van het departement Landbouw en Visserij, geen afdoende motivering met betrekking tot de noodzaak van de aangevraagde werken in het licht van de landbouwexploitatie *in bijberoep*.

Wat tot slot de regularisatie van de overdekte mazouttanks en de serre betreft, beperkt de verwerende partij zich tot de vaststelling dat deze *“ook in functie staan van de landbouwbedrijfsvoering”*. Deze motieven kunnen redelijkerwijze niet beschouwd worden als een afdoende pertinente en concrete motivering en bieden geen enkel inzicht in de redenen die de verwerende partij ertoe hebben gebracht om te oordelen dat deze constructies kaderen binnen de concrete landbouwactiviteiten van de tussenkomende partij.

3.1.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij niet concreet motiveert waarom het aangevraagde geen aantasting vormt van het landschappelijk waardevol karakter van het gebied.

Voor het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten over de inpasbaarheid van het aangevraagde in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom het bevoegde bestuursorgaan tot die beslissing gekomen is.

3.2.

In de bestreden beslissing beschrijft de verwerende partij het gebied rond de Bergstraat waar het aanvraagperceel is gelegen, als een omgeving gekenmerkt door verspreid ingeplante woningen, omringd door weilanden. Op het aanvraagperceel zelf bevindt zich de eengezinswoning van de tussenkomende partij met een voorgevelbreedte van 15 m en een bouwdiepte van 13 m, bestaande uit een bouwlaag onder een zadeldak, ingeplant op 8,20 m van de voorste perceelsgrens en gescheiden van de Bergstraat door een baangracht.

Volgens de ingediende plannen die deel uitmaken van het administratief dossier bevindt het te regulariseren overdekt terras zich ter hoogte van de achtergevel van de betrokken woning. Links daarachter bevindt zich iets dieperliggend de te regulariseren serre. Rechts achteraan het perceel bevindt zich de bestaande loods die aan de linkerzijde wordt uitgebreid met een nieuw volume en achteraan met een kippenhok. Aan de voorgevelzijde van de loods bevindt zich een langgerekt afdak parallel met de rechterperceelsgrens.

Tussen de loods en de woning bevinden zich de overdekte mazouttanks met aansluitend de af te breken houtopslag. Voor de woning ligt een klinkerverharding tot aan de grens met de openbare weg. Naast en (rechts)achter de woning tot aan de loods is een verharding aangebracht in steenslag en beton.

3.3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

De aanvraag houdt daarnaast ook geen aantasting in van het landschappelijk waardevol karakter van het gebied omwille van volgende redenen:

- *De gebouwen worden geclusterd voorzien op het perceel waardoor het open karakter van de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht.*
- *De omvang van de loods is beperkt tot minder dan het strikt noodzakelijke (geen operationele ruimte).*
- *De te regulariseren (kleine) serre staat in de onmiddellijke nabijheid van de overige constructies.*
- *In de voorwaarden van de vergunning wordt aangepast en uniform materiaalgebruik voor de loods opgelegd.*

...”

Verder overweegt de verwerende partij ook nog:

“ ...

Ook de landschappelijke inkleding in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt inpasbaar beschouwd.

De schaal van de aangevraagde constructies staat in verhouding tot de noodzakelijke ruimte voor de landbouwvoertuigen die voor de landbouwbedrijfsvoering gebruikt worden.

Het bijgevoegde stuk 23 geeft een overzicht van de benodigde ruimte weer in kader van de agrarische activiteiten van dhr. Achiel Janssens. Hieruit blijkt dat een ruimtebehoefte bestaat van 1101,5 m². Bij de berekening van de benodigde oppervlakte werd slechts een optelsom gemaakt van het ruimtebeslag van de machines, de benodigde ruimte voor het uitvoeren van handelingen met betrekking tot het aan- en afkoppelen van machines werd niet in rekening gebracht (operationele ruimte).

Deze benodigde operationele ruimte overstijgt ruimschoots het aandeel van privé opslag die opgenomen werd in de berekeningen. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de gevraagde opslag wel degelijk in teken staat van het agrarische bedrijfsvoering van dhr. Achiel Janssens.

Het dak van de loods bestaat nog voor een deel uit asbesthoudende materialen die vervangen moeten worden.

Een gedeelte van het dak van de loods bestaat nog uit asbesthoudende golfplaten. Deze dienen verwijderd te worden en vervangen te worden door andere materialen. Aangezien een gedeelte van de loods al met metalen golfplaten is afgewerkt dient hetzelfde materiaal gebruikt te worden voor een uniform uitzicht van de loods. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden van de vergunning.

...”

Hieruit blijkt dat de verwerende partij vooreerst meent dat het aangevraagde het landschappelijk waardevol karakter van de omgeving niet aantast gelet op de clustering van de gebouwen op het perceel, de beperking van de omvang van de loods tot het strikt noodzakelijke volume, de onmiddellijke nabijheid van andere constructies en de opgelegde voorwaarde die erin bestaat dat een uniform materiaalgebruik voor de loods wordt opgelegd.

Voorts overweegt de verwerende partij dat het aangevraagde voldoende “landschappelijk ingekleed” is gelet op het feit dat de schaal van de loods in verhouding staat tot de noodzakelijke ruimte en voor zover de bestaande asbesthoudende dakbedekking wordt vervangen door metalen golfplaten.

3.4.

Uit de aangehaalde motieven blijkt geenszins dat de verwerende partij concreet en aan de hand van de specifieke elementen van het (aanvraag)dossier is nagegaan of de aangevraagde werken en regularisaties het landschappelijk waardevol karakter van de omgeving al dan niet aantasten.

Meer bepaald rept de verwerende partij met geen woord over de impact van de aangevraagde uitbreiding van de loods met een nieuw gedeelte aan de linkerszijde en het aanpalende kippenhok als langgerekt volume aan de achterzijde die volgens het aanvraagdossier *“voornamelijk bestaan uit geprofileerde metaalplaten”* in het licht van de schoonheidswaarde van de omgeving. Dit klemmt des te meer nu aan de loods aan de linkerszijde een volume met een oppervlakte van 276 m² wordt toegevoegd en het achterliggende kippenhok onmiskenbaar het agrarisch gebied naar achteren verder aansnijdt.

Evenmin besteedt de verwerende partij enige overweging aan de esthetische aspecten van de te regulariseren verhardingen in steenslag en beton, het afdak bij de loods, de overkapping voor de mazouttanks bestaande uit zwarte dakpannen en de serre, in functie van de ligging ervan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Dat de betrokken constructies “geclusterd” en “in de onmiddellijke nabijheid van de overige constructies” worden voorzien en er, wat de loods betreft, niet méér ruimte wordt voorzien dan strikt noodzakelijk, vormen geen afdoende en pertinente motieven die doen besluiten dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de schoonheidswaarde van de landschappelijk waardevolle agrarische omgeving, die volgens de bestreden beslissing wordt gekenmerkt door verspreid gelegen woningen omringd door weilanden.

4.

Besluitend moet worden gesteld dat de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom de aangevraagde werken en regularisaties noodzakelijk zijn in het licht van de uitoefening van een landbouwactiviteit in bijberoep en evenmin afdoende motiveert waarom het aangevraagde de schoonheidswaarde van de landschappelijk waardevolle agrarische omgeving niet in het gedrang brengt.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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

Aangezien het enig middel gegrond werd bevonden, worden de kosten ten laste gelegd van de verwerende partij aangezien zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet aangemerkt worden.

De Raad is verder van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van de tussenkomende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de verzoekende partij, noch voor de verwerende partij, zodat de tussenkomende partij de kosten van haar tussenkomst, zelfs als deze als onontvankelijk moet worden verworpen, zelf dient te dragen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Achiel JANSSENS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren en verbouwen van een loods en een afdak, de regularisatie van een serre, van de overkapping van een mazouttank, van de terrasoverkapping aan de woning en van het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Bergstraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 609 G 2 e 609 F 2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de 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 Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro 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 9 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER