

Algemeen advies dienst stedenbouw gemeente Maarkedal:

Hier onder bezorgen wij u wat informatie in verband met het pand Boigneberg 17 te Maarkedal. In het vergunningenregister vinden we volgende stedenbouwkundige vergunningen terug:

- Vergunning B/1963/56: heropbouw van door brandgeteisterde gebouwen – vergund (d.d. 29/07/1963)
- Vergunning B/2013/109: het rooien van 1 populier en 3 essen – vergund (d.d. 04/02/2014)

Verder vinden wij geen milieuvergunningen terug op de site.

Alle gebouwen en constructies die opgericht werden voor de inwerkingtreding van het gewestplan (1977) worden vergund geacht. Na de inwerkingtreding moeten de meeste werkzaamheden voorzien zijn van een vergunning.

Op basis van vergelijking van luchtfoto's op Geopunt en de vergunningen in ons bezit kunnen we oordelen dat onderstaande verkrot gebouwtje mogelijks niet vergund of vergund geacht is.



Qua functie hebben we reeds contact opgenomen met Departement Landbouw en Zeevisserij. Zij laten weten dat dit voorliggend pand niet gekend staat als landbouwbedrijf.

“Aan de typologie en aard van de gebouwen, lijkt het ons hier wel te gaan om een oorspronkelijk opgerichte landbouwzetel. Dergelijk gebouwenvolume is niet gangbaar voor een zonevreemde woning.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij vindt echter geen landbouwregistratie terug op dit adres.

Indien de gemeente ook geen landbouwgebruik meer kan vaststellen na 1984 aan de hand van de vergunningenhistoriek (stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen..), lijkt het ons hier te gaan om een bestaande zonevreemde site.”

Tevens heeft de gemeente ook geen weet van stedenbouwkundige vergunningen of milieuvergunningen die landbouwactiviteiten (na 1984) aantonen.

Men kan hier dus van uitgaan dat het gaat om een vergund geachte zonevreemde hoeve. Niet-landbouwers kunnen zonder vergunning hun intrek nemen in het pand.

Wat betreft het groot gebouw aan de westzijde van de hoeve (op vandaag volledig gesloten met mogelijks een garage) kan deze aanzien worden als een open veldschuur. Wij vermoeden dat deze constructie oorspronkelijk aan de voor en achterzijde open was en door de jaren heen dicht gemaakt werd. Over open veldschuren is reeds veel rechtspraak geschreven. De vaak voorkomende rechtsspraak zegt dat een open veldschuur niet kan aanzien worden als een gebouw waardoor deze ook geen volume rechten bezit en ook niet van functie kan wijzigen. Herbouw van de open veldschuur naar een volledig gesloten constructie wordt door de hogere overheden niet toegelaten. Advies Departement Omgeving in kader van een omgevingsaanvraag op een andere locatie binnen Maarkedal:

“In tweede orde wordt verwezen naar het advies van het departement Landbouw en Visserij. De ‘loods’ betreft een voormalige halfopen veldschuur van de landbouwzetel die men wenst te herbouwen als gesloten loods met sectionaalpoort. Dit kan niet worden aanvaard. Een veldschuur is immers een utilitaire constructie, bestemd voor de opslag en bescherming van stro tegen de weersomstandigheden. Er bestaat geen vergunningsbasis om van dergelijke open constructie een gesloten gebouw te maken.”

Neemt niet weg dat de bestaande oorspronkelijke structuur instant kan worden gehouden. Hierbij kan de dakbedekking worden vernieuwd, lokale herstellingswerken worden gedaan, ...

Aanpassingswerken aan de woning vallen onder art 4.4.12 tot en met art. 4.4.15 van de VCRO:

“Onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies

Sectie 1 Bestaande zonevreemde woningen

Subsectie 1 Verbouwen

Artikel 4.4.12. (16/08/2021- ...)

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

Subsectie 2 Herbouwen op dezelfde plaats

Artikel 4.4.13. (16/08/2021- ...)

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Subsectie 3 Herbouwen op een gewijzigde plaats

Artikel 4.4.14. (16/08/2021- ...)

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Subsectie 4 Uitbreiden

Artikel 4.4.15. (16/08/2021- ...)

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.”

De woning is niet aangeduid als bouwkundig erfgoed. Desondanks heeft de woning een zeer typerende gevel aan de straatzijde die niet zo vaak voorkomt. Om die reden zijn we van oordeel dat een afbraak met heropbouw van de woning minder aangewezen is. Mocht blijken dat de woning in een slechte staat bevindt is een afbraak met heropbouw (in tweede instantie) bespreekbaar. Bij herbouw (in tweede instantie) is het herbouwen op een ruimte afstand van het openbaar domein mogelijk. Gebruikelijk wordt 8 m vanaf de rooilijn voorgesteld. Indien men hierdoor valt onder art. 4.4.14. zal de aanvrager dit uitdrukkelijk moeten motiveren.

De bijgebouwen vallen onder art. 4.4.16 tot en met art. 4.4.19 VCRO.

Vanaf 1 januari 2024 is het als gemeente verplicht om lasten aan iedere zonevreemde aanvraag te koppelen. Deze lasten zijn niet gedefinieerd. Echter kunnen we en u als mogelijke toekomstige eigenaar op voorliggende locatie nadenken over een reductie van het gebouwwolume.

Een afspraak maken met de dienst Omgeving en Wonen kan via onze website:

<https://www.maarkedal.be/afspraken>