

1. Voorwerp van de aanvraag

Gegevens i.v.m. het perceel en de zonering:

Ligging: Kegelslei nr. 6 te 2860 Sint-Katelijne-Waver

Kadaster: Sint-Katelijne-Waver, Afdeling 3, sectie C, nrs. 101/d + 101/r + 101/s + 101/t

Bestemming volgens geldend gewestplan: Het goed is volledig gelegen binnen een agrarisch gebied (gewestplan Mechelen).

De aanvraag heeft tot doel om een vergunning te bekomen voor:

Het doel van deze aanvraag is om een vergunning te bekomen voor het wijzigen van de bestemming van een landbouwbedrijfswoning met grond naar een residentiële zonevreemde woning met tuin op lot 1a EN een restperceel dat blijft voor professionele landbouwactiviteit op lot 1b.

2. Ruimtelijke context:

Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats

De aanvraag is gelegen ten zuiden van het centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Waver in een landelijk gebied. Het goed is gelegen langs de Kegelslei, een smalle weg met alleen bestemmingsverkeer. De Kegelslei is een straat tussen de Leemstraat en de Hoogstraat.

De Kegelslei is uitgerust met een smalle rijbaan in asfalt met langs weerszijden een (ingebuisde) baangracht.

De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de straat: elektriciteit, openbare verlichting, water, telefoon, tv.

Er ligt geen aardgas in de straat. Momenteel bevindt zich geen riolering in de straat.

Er zijn in de toekomst rioleringswerkzaamheden gepland. De faciliteit wordt ontworpen. De werkzaamheden zijn nog niet begonnen.

De belangrijkste voorzieningen zijn binnen een straal van minder dan 2km, zoals onderwijs (lagere school), winkels (bakker, supermarkt, ...) en ontspanning (café's,...). Er is een busstation op ±600m langs de Mechelbaan. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Sint-Katelijne-Waver op ±8km.

In de directe omgevingen bevinden zich enkele zonevreemde woningen van het type open bebouwing en enkele landbouwbedrijven met woonst.

Het bestaande perceel is in gebruik als hoeve met serre, loods en bijgebouwen. De hoeve omvat een woning langs de linker kant met aangebouwde veranda, centraal stallen met werkplaats en langs de rechterkant een garage. Achter de hoeve bevindt zich een betonverharding. Links vooraan op het perceel bevindt zich een serre met tuinberging. Achter de betonverharding achter de woning bevindt zich een loods. Het terrein is in gebruik als landbouwgrond (hooiland)

Achteraan wordt de perceelsgrens gevormd door een perceelsgracht. De perceelsgracht komt uit in de Bruinbeek.

De beperkte reliëfverschillen zijn uitgetekend op de terreinprofielen in bijlage. Het terrein helt af van het oosten naar het westen. Het terrein ligt ongeveer even hoog als de voorliggende weg. Er zijn geen noemenswaardige reliëfverschillen.

Zoneringsgegevens

Bestemming volgens geldend gewestplan: het goed is volledig gelegen binnen een agrarisch gebied (gewestplan Mechelen).

3. Integratie in de omgeving

Het doel van deze aanvraag is om een vergunning te bekomen voor het wijzigen van de bestemming van een landbouwbedrijfswoning met grond naar een residentiële zonevrije woning met tuin op lot 1a EN een restperceel dat blijft voor professionele landbouwactiviteit op lot 1b.

Volgens de gegevens van de gemeente betreft het een bedrijfswoning. De laatste bewoners waren tuinbouwer en zijn er komen wonen in 1974, dus voordat functiewijzigingen vergunningsplichtig werden in 1984.

Volgens de stedenbouwkundige inlichtingen van het goed zijn er geen vergunningen of milieuvergunningen afgeleverd.

Vergunnings-technisch gezien is de woning dus steeds residentieel geweest.

Er werd vooraf een pré-advies aangevraagd bij het Agentschap Landbouw & Zeevisserij.

Er werd bij hen nooit geen landbouwexploitatie geregistreerd op dit adres.

Via luchtfoto's is wel af te leiden dat het merendeel van het perceel in gebruik is als landbouwgrond (silomaïs).

Bij een functiewijziging van de hoeve zal volgens het Agentschap Landbouw en Zeevisserij sowieso deze grond dienen te worden opgesplitst, zodat de rest van de omliggende grond zijn landbouwgebruik kan blijven behouden (vandaar de opsplitsing in lot 1a en 1b).

Een residentiële zonevrije woning met tuin op lot 1a EN een restperceel voor professionele landbouwactiviteit op lot 1b.

De vertuining van het agrarisch gebied moet zoveel mogelijk beperkt worden. In regel wordt de tuinzone bij een zonevrije woning beperkt tot 30m achter de woning. Om duidelijk aan te geven waar de tuinzone eindigt en waar het landbouwgebruik begint dient men de tuinzone fysiek af te scheiden van het achterliggende landbouwgebruik. Dit kan door middel van een afsluiting of een levende haag.

Verder dient de verharding beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke ontsluiting en de max. toegelaten 80m² verharding i.f.v. terrassen, zwembaden en tuinpaden.

De bestaande betonverharding wordt verwijderd of beperkt tot max. 80m².

De loods en de serre met tuinberging moeten gesloopt worden?

Het is de bedoeling van de aanvragers om de residentiële zonevrije woning op de markt te brengen. Het restperceel voor professionele landbouwactiviteit wordt samen of apart met perceel Sectie C, nr. 100 te koop aangeboden.

Na goedkeuring van de functiewijziging zal het aanvraagperceel effectief worden opgesplitst in 2 aparte percelen zoals weergegeven op het inplantingsplan ontworpen toestand.

De residentiële zonevrije woning zal bij eventuele herbouw, verbouwing of uitbreiding moeten voldoen aan de regels omtrent zonevrije gebouwen. Hiervoor zal dan nog een aparte omgevingsvergunning moeten voor aangevraagd worden.

De aanvrager

