
15 2023_CBS_01480 **Stedenbouwkundig attest - Het her- of verbouwen van een zonevreemde woning (SA 2491), gelegen Lindenstraat 14, kadastraal afdeling 3, sectie K, nrs. 744 F16, 744 E16, 744 S4, 744 D16, 744 R4-attest - Weigering**

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Nadine Laeremans; de heer Bart Julliams; de heer Tom Corstjens; de heer Marlon Pareijn; de heer Pieter Cowé; de heer Luc Van Laer; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

Afwezig:

mevrouw Vera Celis; mevrouw Griet Smaers

Beschrijving

Aanleiding en context

UITERSTE BESLISSINGSDATUM VOOR DIT DOSSIER: 05/06/2023

Ingewonnen adviezen

Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

Ongunstig advies dd. 31/03/2023 met als referentie 2023.001414_v1:

De huidige aanvraag betreft het herbouwen, verbouwen en slopen. Tot mei 2001 was hier echter een landbouwexploitatie gevestigd en er werd hier, voor zover ons bekend, nog geen vergunningsplichtige functiewijziging bekeken/vergund van landbouw naar zonevreemd.

Vooreerst dient het Departement Landbouw en Visserij conform omzendbrief RO 2017/01 van het BVR lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen de afweging te maken of deze site nog geschikt is om (terug) in professioneel landbouwgebruik genomen te worden.

Een omvorming naar een zonevreemde site betekent immers een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog een bijkomende negatieve impact hebben op de vergunningverlening en – verlenging van nabijgelegen landbouwbedrijven.

We geven ook nog mee dat een functiewijziging vooralsnog een gunst is en géén recht.

De site is deels gelegen in woongebied en grotendeels in herbevestigd agrarisch gebied.

Het is ons ook niet duidelijk of hier reeds niet-landbouwers hun domicilie hebben gehad. Indien dit het geval is, impliceert dit namelijk dat er reeds onvergund een functiewijziging werd doorgevoerd van landbouw naar zonevreemd wonen. Een regularisatie van de functiewijziging is niet mogelijk.

Onderstaande beoordeling is zodoende sowieso onder voorbehoud en op basis van een vergunde situatie, zowel m.b.t. de functie als de constructies.

Ruimtelijk gezien is de site gelegen op 1,305 km van SBZ-H, op 1,319 km van VEN en vlak tegen woongebied. Binnen een straal van 300 m is er geen enkele professionele landbouwbedrijfszetel actief, het percentage geregistreerde landbouw bedraagt 58% en het aantal niet – landbouwerswoningen 59 stuks. Op de site is, buiten de woning, geen infrastructuur aanwezig.

Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat het overgrote deel van het perceel (en het naastgelegen bijbehorende perceel) tot op heden nog wordt aangegeven door een beroepslandbouwer, als korrelmaïs. Het uit gebruik nemen (vertuinen) van dergelijke landbouwpercelen is dan ook absoluut niet aan de orde. De site lijkt zéér geschikt om een opstartende (kleinschalige) landbouwactiviteit te vestigen. Het gegeven dat hier reeds een bedrijfswoning aanwezig is, betekent een grote troef voor een startende landbouwer.

De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurele eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten (bv. Een CSA). We merken hierbij op dat hier in een later stadium, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, eventueel de benodigde landbouwconstructies kunnen opgebouwd worden. Het betreft hier immers geen nieuwe inplanting aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Het Departement Landbouw en Visserij kan dan ook niet instemmen met deze functiewijziging en stelt dat deze site in landbouw dient te blijven.

Tot mei 2001 was hier een landbouwexploitatie gevestigd en er werd hier, voor zover ons bekend, nog geen vergunningsplichtige functiewijziging bekeken/vergund van landbouw naar zonevreemd.

Het is ook niet duidelijk of hier reeds niet-landbouwers hun domicilie hebben gehad. Indien dit het geval is, impliceert dit namelijk dat er reeds onvergund een functiewijziging werd doorgevoerd van landbouw naar zonevreemd wonen. Een regularisatie van de functiewijziging is niet mogelijk.

Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat het overgrote deel van het perceel (en het naastgelegen bijbehorende perceel) tot op heden nog wordt aangegeven door een beroepslandbouwer, als korrelmaïs. Het uit gebruik nemen (vertuinen) van dergelijke landbouwpercelen is dan ook absoluut niet aan de orde. De site lijkt zéér geschikt om een opstartende (kleinschalige) landbouwactiviteit te vestigen. Het gegeven dat hier reeds een bedrijfswoning aanwezig is, betekent een grote troef voor een startende landbouwer.

De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurele eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten (bv. Een CSA). We merken hierbij op dat hier in een later stadium, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, eventueel de benodigde landbouwconstructies kunnen opgebouwd worden. Het betreft hier immers geen nieuwe inplanting aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Het Departement Landbouw en Visserij kan dan ook niet instemmen met deze functiewijziging en stelt dat deze site in landbouw dient te blijven.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Historiek:

dossiernummer:2448 - Stedenbouwkundige attesten

Datum aanvraag: 24/02/2020

Beslissing: Positief

Onderwerp: Het ver- of herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning

Bepaling welk plan van toepassing is

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 28 juli 1978 - Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28/07/1978 gelegen in agrarisch gebied.

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 verblijfgelegenheden 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.

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is gelegen binnen het RUP zonevreemde woningen, goedgekeurd op 29/01/2009.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

Verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen goedgekeurd op 25 juni 2018.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
Algemene bouwverordening inzake weekendverblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en vertraagde afvoer van hemelwater goedgekeurd op 23 juni 2006.
Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - basisverordening goedgekeurd op 12 mei 2012.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - verkavelingen goedgekeurd op 12 mei 2012
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor breedband (definitief vastgesteld VR 9/6/2017 - van kracht 21/7/2017).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Omschrijving

De aanvraag betreft het ver- of herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg.

Art. 4.3.5.§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie «wonen», «verblijfsrecreatie», dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, «gemeenschapsvoorzieningen» of «openbare nutsvoorzieningen», kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructi

-

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Conclusie:

Er wordt een ongunstig advies gegeven betreffende het ver- of herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning omwille van volgende redenen:

Het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 31/03/2023 met kenmerk 2023_001414_v1:

Tot mei 2001 was hier een landbouwexploitatie gevestigd en er werd hier, voor zover ons bekend, nog geen vergunningsplichtige functiewijziging bekeken/vergund van landbouw naar zonevreemd.

Het is ook niet duidelijk of hier reeds niet-landbouwers hun domicilie hebben gehad. Indien dit het geval is, impliceert dit namelijk dat er reeds onvergund een functiewijziging werd doorgevoerd van landbouw naar zonevreemd wonen. Een regularisatie van de functiewijziging is niet mogelijk.

Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat het overgrote deel van het perceel (en het naastgelegen bijbehorende perceel) tot op heden nog wordt aangegeven door een beroepslandbouwer, als korrelmaïs. Het uit gebruik nemen (vertuinen) van dergelijke landbouwpercelen is dan ook absoluut niet aan de orde. De site lijkt zéér geschikt om een opstartende (kleinschalige) landbouwactiviteit te vestigen. Het gegeven dat hier reeds een bedrijfswoning aanwezig is, betekent een grote troef voor een startende landbouwer.

De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurele eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten (bv. Een CSA). We merken hierbij op dat hier in een later stadium, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, eventueel de benodigde landbouwconstructies kunnen opgebouwd worden. Het betreft hier immers geen nieuwe inplanting aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Het Departement Landbouw en Visserij kan dan ook niet instemmen met deze functiewijziging en stelt dat deze site in landbouw dient te blijven.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen beslist de aanvraag tot stedenbouwkundig attest niet goed te keuren en levert een ongunstig stedenbouwkundig attest af aan aanvrager, omwille van volgende reden:

Het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 31/03/2023 met kenmerk 2023_001414_v1:

Tot mei 2001 was hier een landbouwexploitatie gevestigd en er werd hier, voor zover ons bekend, nog geen vergunningsplichtige functiewijziging bekeken/vergund van landbouw naar zonevreemd.

Het is ook niet duidelijk of hier reeds niet-landbouwers hun domicilie hebben gehad. Indien dit het geval is, impliceert dit namelijk dat er reeds onvergund een functiewijziging werd doorgevoerd van landbouw naar zonevreemd wonen. Een regularisatie van de functiewijziging is niet mogelijk.

Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat het overgrote deel van het perceel (en het naastgelegen bijbehorende perceel) tot op heden nog wordt aangegeven door een beroepslandbouwer, als korrelmaïs. Het uit gebruik nemen (vertuinen) van dergelijke landbouwpercelen is dan ook absoluut niet aan de orde. De site lijkt zéér geschikt om een opstartende (kleinschalige) landbouwactiviteit te vestigen. Het gegeven dat hier reeds een bedrijfswoning aanwezig is, betekent een grote troef voor een startende landbouwer.

De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurele eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten (bv. Een CSA). We merken hierbij op dat hier in een later stadium, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, eventueel de benodigde landbouwconstructies kunnen opgebouwd worden. Het betreft hier immers geen nieuwe inplanting aangezien er reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Het Departement Landbouw en Visserij kan dan ook niet instemmen met deze functiewijziging en stelt dat deze site in landbouw dient te blijven.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de omgevingsambtenaar en levert een ongunstig stedenbouwkundig attest af voor het her- of verbouwen van een zonevreemde woning.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

