

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Malle

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
16/10/2025	2025106871 (V2)	2025_007229_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Roos Van Hamme		02 214 48 48	01/12/2025
info@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp:



Aanvrager:



Bouwplaats: MALLE 1 AFD/WESTMALLE: sectie D, 0387/00G000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.

De site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en gaat niet uit van agrarische of para-agrarische doeleinden. Het betreft de regularisatie van een functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar zonevrije particuliere woning.

Het betreft een voormalig landbouwbedrijf, er dient dus in de eerste plaats een afweging te gebeuren of de gevraagde zonevrije functiewijziging hier aanvaard kan worden. Het verdwijnen van de landbouwactiviteit impliceert immers niet dat deze site zonder voorafgaandelijke vergunning als een (vergunde) zonevrije site mag beschouwd worden. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er de aanvragers en de vergunningverlener op te wijzen dat het toekennen van zonevrijheid niet zomaar een recht is, wel een gunst. Het zonevrij maken van landbouwsites dient bijgevolg grondig overwogen te worden – zie hiervoor ook Omzendbrief RO2017/01, meer bepaald punt 4.2.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient conform omzendbrief RO 2017/01 van het BVR lijst met toelaatbare zonevrije functiewijzigingen de afweging te maken of deze site nog geschikt is om (terug) in professioneel landbouwgebruik genomen te worden. Een omvorming naar een zonevrije 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.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Op ca. 150m is er nog een professioneel veebedrijf actief, nr. 17, waardoor ons agentschap stelt dat bijkomende zonevreemdheid hier onaanvaardbaar is omdat dit een significant negatieve impact kan en zal hebben op de bedrijfsvoering en/of vergunningverlening van dit veebedrijf.

De site is bovendien gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Deze **agrarische gebieden werden afgebakend om de landbouwbestemming op lange termijn te verzekeren en moeten dan ook prioritair voor beroepsmatige landbouwactiviteiten voorbehouden blijven**. De situering in het herbevestigd agrarisch gebied wijst op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling tot behoud van de landbouwfunctie en het vermijden van andere (zonevreemde) functies en gebouwen. Conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is “het doel van de herbevestiging dat er op de lange termijn zekerheid is van het behoud van de agrarische bestemming” (RvVb 14 april 2015, nr. A/2015/0236). gebieden.

Het betreft ook een vrij open agrarisch gebied, grenzend aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied. VEN pas op ca. 1,4km, SBZ-H op ca. 1,9km, woongebied op ca. 950m. Het aantal niet-landbouwerswoningen binnen een straal van 300m is er zéér beperkt, 1 à 2. Het percentage geregistreerd landbouwgebruik is er 85%.

Ons agentschap besluit dan ook dat de landbouwbelangen en -structuur hier worden aangetast bij het omvormen naar zonevreemdheid en verstrekt een ongunstig advies.

Wij geven nog mee dat in verschillende preadviezen aan andere aanvragers werd aangegeven dat zonevreemdheid hier niet aan de orde is. De gemeente is ook op de hoogte van dit standpunt en deelde dit mee als burgers vragen stelden over deze site. Het kan niet de bedoeling zijn een persoon die geen preadvies vraagt en gewoon overgaat tot een officiële Omgevingsvergunningsaanvraag dan wordt bevoordeeld op anderen die wél de nodige voorzichtigheid aan de dag hebben gelegd.

Hoogachtend,

Kristien Vaes
Adviseur dossiers Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij