
Uittreksel
College van burgemeester en schepenen
17 juli 2023

Aanwezig: Luc Van Hove, Burgemeester - Voorzitter
Van Staeyen Steven, Lauwereys Jelle, Willems Rudolf,
Schepen
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Geens Joris, Maes Mieke, Schepen

**VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR FUNCTIEWIJZIGING VAN
LANDBOUWWONING NAAR RESIDENTIËLE WONING - MOLENHEIDE 140**

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2023018757 Dossiernummer gemeente: 202329
--

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

Gelet op het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode', goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 september 2022.

Gelet op de aanvraag ingediend door Philippe Verlinden wonende te Sint-Lenaartsesteenweg 53 te 2310 Rijkevorsel, per beveiligde zending verzonden op 9 februari 2023.

Gelet op de vraag voor bijkomende informatie op 7 maart 2023, en ontvangen op 27 maart 2023.

Gelet op de verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het dossier op 20 april 2023.

Gelet op de aanvraag die de volgende handelingen omvat: stedenbouwkundige handelingen.

1. BASISGEGEVENS OVER DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Molenheide 140, 2242 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 2, sectie B, perceelnummers 325C, 325D, 327B, 330C, 332D en 335.

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van landbouwwoning naar residentiële woning zonder verbouwingen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 van de VCRO.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag wordt geheel gedaan voor onbepaalde duur. Er wordt geen fasering aangevraagd.

Vergunningshistoriek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-66.05/PB) voor woning - goedgekeurd op 1 juli 1966.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-87.15) voor bouwen van een vleesvarkens- en biggenstal - geweigerd op 21 september 1987.
- Stedenbouwkundige vergunning (871.1-84.69) voor het bouwen van een kweekvarkensstal - goedgekeurd op 14 januari 1985.
- Milieuvergunning 752.2-77.104 voor de exploitatie van een melkvee- en varkensbedrijf met 150 gespeende varkens en 35 runderen en koeien + opslag 6200 liter mazout en 499 liter propaan. - goedgekeurd op 2 mei 1977.
- Milieuvergunning 752.2-84.13 voor varkensbedrijf: een stal voor 150 zeugen - goedgekeurd op 21 januari 1985.
- Milieuvergunning 752.2-87.03 voor vleesvarkens- en biggenstal: uitbreiding tot 975 dieren - geweigerd op 21 september 1987.
- Milieuvergunning 752.2-90.94 voor stal voor 34 grote zoogdieren\stal voor 195 gespeende varkens\opslag 75m³ stalmest\opslag 656m³ drijfmest\6000 liter mazout\melkinstallatie 1kw, mechanische ventilatie 6kw, hogedrukspuit 6,4kw, waterpompen 1,5kw - goedgekeurd op 8 oktober 1990.
- Milieuvergunning 93.3.44 voor opslag van veevoeder in silo's - goedgekeurd op 8 november 1993.
- Milieuvergunning 98.3.12 voor overname landbouwbedrijf - goedgekeurd op 1 december 1998.
- Milieuvergunning 2011.2.02 voor het hernieuwen van de exploitatievergunning en het veranderen door wijziging en uitbreiding van een melkveebedrijf. - goedgekeurd op 13 april 2011.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 april 2023 t.e.m. 27 mei 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.



Er werd geen informatievergadering gehouden.

Adviezen

Departement Landbouw en Visserij

Gelet op het ongunstig advies van Departement Landbouw en Visserij ontvangen op 8 juni 2023 met ref. 2023_002646_v1.

Scheidingsmuren: standpunt eigenaars aanpalende percelen

Het standpunt van de aanpalende eigenaar werd niet ingewonnen aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op de oprichting van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom conform artikel 53 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Beslissing van de gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet Omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

Het betreffende dossier omvat geen aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

2. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE OMGEVINGSAMBTENAAR

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het origineel gewestplan Turnhout goedgekeurd op 30 september 1977 gelegen in:

Agrarische gebieden

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.

Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

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

Bestaande hoogspanningsleidingen

Overwegende dat de hoogspanningsleidingen op het gewestplan ter hoogte van de percelen in de aanvraag niet meer aanwezig zijn.



De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag betreft een functiewijziging van een bestaande landbouwwoning naar een residentiële eengezinswoning zonder verbouwingswerken. De stallen worden woningbijgebouwen.

Overwegende dat er twee vergunningen gekend zijn op het perceel waarvan één voor het bouwen van een woning van 1 juli 1966 (dossier 871.1-66.05), één voor het bouwen van een kweekvarkensstal van 14 januari 1985 (dossier 871.1-84.69) en dat het bouwjaar van de woning in het kadaster gekend is als 1967. Tot op 2022 was er een landbouwexploitatie geregistreerd, op naam van De Schutter. De familie De Schutter hebben de woning bewoond tot 2023. Er zijn geen huidige inschrijvingen.

Op de foto's bij de aanvraag is het zichtbaar dat de huidige woning niet volledig in overeenstemming is met de voorgaande vergunning. Er werden raam- en deuropeningen geplaatst, niet uitgevoerd of hebben andere afmetingen, de aanbouw werd links aansluitend aan de achtergevel geplaatst en niet rechts, de schouw werd centraal op het dak vervaardigd en er werd een overkapping aan de achtergevel geplaatst.

Overwegende dat er aan de gevels geen kleurverschillen zijn in de bakstenen van de gevel- en deuropeningen. Op foto 11 is het zichtbaar dat ook de gevelsteen van de aanbouw doorloopt in deze van de woning waardoor er kan gesteld worden dat deze tezamen opgericht werden. Het aanpassen van de raam- en deuropeningen lijkt dan ook eerder gebeurd te zijn tijdens de oprichting van de woning en betreffen aanpassingen binnen het bouwvolume die aanvaard kunnen worden. Gezien de oprichtingsdatum in het kadaster gekend is als 1967 kan er gesteld worden dat de woning met aanbouw vergund geacht wordt.

Overwegende dat er geen vergunning gekend is voor het oprichten van de overkapping aan de achtergevel van de woning. Er werden geen dossierstukken, noch historiek bijgevoegd om het plaatsen van de overkapping te beoordelen. De overkapping wordt dan ook niet mee vergund. Op de vergunde plannen in de aanvraag heeft de woning een volume van 1118 m³ en het volume in de aanvraag bedraagt 980 m³, terwijl er een overkapping bij geplaatst werd dat het volume zou moeten vergroten. De volumes in de aanvraag zijn bijgevolg niet in overeenstemming met elkaar. Dat de woning qua afmetingen en volume grotendeels in overeenstemming is met deze van de vergunning van 1 juli 1966 (dossier 871.1-66.05), met een volume van 1118 m³. De overkapping heeft een volume van ca. 70 m³ en het volume van de vergunde woning bedraagt 1118 m³ waardoor meer dan 90% van het volume van de woning vergund is en de woning bijgevolg hoofdzakelijk vergund kan worden geacht overeenkomstig artikel 4.1.1,7° van de VCRO.

Overwegende dat het een hoofdzakelijk vergunde landbouwwoning betreft, zowel de constructie als de functie.

Gelet op artikel 4.4.23 betreffende zonevreemde functiewijziging waarbij er kan worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften mits er aan alle voorwaarden voldaan is:

- 1) Het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
 - a) Het gebouw of het gebouwencomplex bestaat
 - b) Het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot
 - c) Het gebouw of gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund
 - d) Het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:



- Ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - 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
- 2) De functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

1) Overwegende dat er uit de foto's af te leiden is dat de woning bestaat en niet verkrot is. Gezien er nog inschrijvingen waren tot en met januari 2023 wordt dit feit ook ondersteund. De woning werd opgericht in 1967 en er is een vergunning gekend van 1 juli 1966 (dossier 871.1-66.05), waarop de woning zichtbaar is zoals in de huidige toestand, met uitzondering van de overkapping aan de achtergevel, het plaatsen van de aanbouw aan de linkerzijde en enkele gevelaanpassingen. De landbouwwoning betreft volledig een woonst zonder stalgedeelte. De woning heeft vergund een volume van 1.118 m³ en er kan gesteld worden dat het om een hoofdzakelijk vergunde constructie betreft, zowel functie als constructie. De woning is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied waardoor er voldaan wordt aan 1).

2) Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, in het bijzonder artikel 11 dat het mogelijk maakt om een vergunning te verlenen voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Overwegende dat de landbouwwoning de nieuwe functie wonen krijgt met afzonderlijke stallen en gebouwen opgericht naast en achter de woning. Enkel het volume vergund als woonst mag gebruikt worden voor bewoning. De vergunde stallen en bijgebouwen worden woningbijgebouwen. De overige constructies waarvoor geen vergunningen gekend zijn, noch een dossierhistoriek werd bijgevoegd worden niet opgenomen in de aanvraag en dienen gesloopt te worden.

Overwegende dat het vergund volume van de woning 1.118 m³ betreft en het volume bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is. De woning is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of gebieden met ecologisch belang. Dat de functiewijziging vastgesteld is in de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen in het besluit van de Vlaamse Regering. De aanvraag voldoet aan artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is strijd met de bestemming volgens het van kracht zijnde gewestplan maar het wijzigen van de functie van een landbouwerwoning naar een residentiële eengezinswoning zonder landbouwdoeleinden en zonder verbouwingswerken voldoet aan de zonevreemde basisrechten

Overwegende dat er twee vergunningen gekend zijn op het perceel waarvan één voor het bouwen van een woning van 1 juli 1966 (dossier 871.1-66.05) en één voor het bouwen van een kweekvarkensstal van 14 januari 1985 (dossier 871.1-84.69). Op het inplantingsplan van de



vergunning van 1 juli 1966 (dossier 871.1-66.05) is de woning zichtbaar met de voormalige woning met stal. De voormalige stal met woonst diende omgevormd te worden tot stallen. Op de vergunning van 14 januari 1985 (dossier 871.1-84.69) is de nieuwe kweekvarkensstal, de woning, een garage links van de woning, de stallen (voormalige woonst met stal) en enkele bergingen zichtbaar. Er werd geen historiek, noch dossierstukken bijgevoegd om de garage, bergingen en uitbreiden van de voormalige woonst met stal te beoordelen. Gezien er een functiewijziging wordt gevraagd zodat de woning met stallen niet meer in landbouwgebruik zijn dient oneigenlijk gebruik van de niet vergunde constructies tegengegaan te worden. Bijgevolg worden uitbreidingen niet vergund en dienen de niet vergunde constructies, in het rood gearceerd op het aangepast inplantingsplan, gesloopt te worden.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Mer-screening

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Er diende geen screeningsnota of project-MER toegevoegd te worden aan de aanvraag.

Openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ontvangen tijdens het openbaar onderzoek.

Adviezen

De omgevingsambtenaar beoordeelt de ontvangen adviezen als volgt: het ontvangen advies was ongunstig en dat dit advies niet volledig wordt bijgetreden.

De aanvraag omvat een functiewijziging van landbouwwoning naar residentiële eengezinswoning zonder landbouwdoeleinden, zonder verbouwingswerken.

Het advies luidt als volgt:

** “Volgens de voor ons beschikbare gegevens en behoudens vergissing is de woning momenteel onbewoond en heeft er hier zich, na de (ex)landbouwers geen particulier zich gedomicilieerd. Enkel dan kan en mag de functie als vergund landbouw beschouwd worden.*

De aanvrager wenst een functiewijziging aan te vragen van landbouw naar zonevreemd wonen, dit gebeurt via Artikel 11.

Vooreerst wensen wij er de aanvrager en de vergunningverlenende overheid op te wijzen dat een functiewijziging tot op heden nog steeds een gunst is en geen recht.

Het Departement Landbouw en Visserij dient 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.

Ruimtelijk gezien is de site gelegen op 1,641km van SBZ-H, op 1,447km van VEN en op 743m van het dichtstbij gelegen woongebied. Er vlak tegen ligt een lint landelijk woongebied.

Binnen een straal van 300m is er nog één professioneel landbouwbedrijf actief, meer bepaald een veebedrijf.

Er bevinden zich 35 niet-landbouwerswoningen, te verklaren door het aanpalende landelijk woongebied. Het percentage geregistreerd landbouwgebruik bedraagt 61%.

Op heden (sedert 01/12/2021) heeft een professioneel melkveebedrijf, hier echter nog een 4de exploitatie (mestopslag).



De gebouweninfrastructuur leent zich ons inziens nog uitstekend voor een nieuw landbouwgebruik. De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurale eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten met de aanwezige bebouwing (en eventueel wat aanpassingswerken) en dat andere sectoren hier een minder geschikte infrastructuur terugvinden. We merken hierbij ook op dat wanneer de gebouwen op deze site niet bouwfysisch geschikt zouden zijn voor bepaalde landbouwdoeleinden dat deze, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, uiteraard wél verbouwd, eventueel gesloopt en opnieuw opgebouwd kunnen worden.

De site omvat ook (minstens) 1,96ha, wat ideaal is voor bv. een CSA of een wijnbouwer. Het voordeel van deze site is dat er vanaf het begin van de activiteiten een bedrijfswoning ter beschikking is waardoor er toezicht kan gehouden worden op de aanplant en/of dieren en het materiaal.

Vanuit landbouwkundig standpunt kan dan ook niet worden ingestemd met een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd. Een agrarisch hergebruik moet steeds de voorkeur krijgen, zeker in herbevestigd agrarisch gebied waar landbouw ontegensprekelijk de hoofdbestemming is. Het Departement Landbouw en Visserij verstrekt om de verschillende bovenvermelde redenen een ongunstig advies.

Volledigheidshalve wensen wij ook nog mee te geven dat bij een functiewijziging via Artikel 11 de bedrijfsgebouwen automatisch zouden worden omgevormd naar woningbijgebouwen.

Artikel 11. (01/09/2009- ...) Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn echter gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. In het bijzonder wanneer niet kan worden gemotiveerd waarom het behoud van het gebouwenvolume noodzakelijk zou zijn. Het risico op oneigenlijk gebruik is te groot.

Het bouwvolume staat niet in verhouding tot wat mag verwacht worden of gangbaar is als woningbijgebouw. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het volume aan bijgebouw ruimschoots het noodzakelijke overstijgt. Mocht een functiewijziging naar zonevreemd wonen hier in aanmerking zijn gekomen dan zou er sowieso ongunstig advies verleend zijn voor deze omvorming. De landbouwbedrijfsgebouwen zouden dienen te worden gesloopt en de site maximaal onthard."

Overwegende dat er een stedenbouwkundige vergunning gekend is voor het oprichten van de woning en een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de achtergelegen kweekvarkensstal. In de vergunning van de woning van 1 juli 1966 (ref. 871.1-66.05/PB) bleef de voorgaande woning met stal behouden, opgericht vlak achter de nieuwe woonst. De oprichtingsdatum in het kadaster is gekend als 1967 en in het bevolkingsregister zijn de eerste digitale inschrijvingen geregistreerd vanaf 1971. Er zijn verschillende afgeleverde milieuvergunningen gekend vanaf 2 mei 1977 (dossier 752.2-77.104) voor het exploiteren van een melkvee- en varkensbedrijf en op 1 december 2021 was er nog een 4e exploitatie (mestopslag).



Op de kruispuntbank van ondernemingen was er een ondernemingsnummer gevestigd tot en met 31 december 2022 voor een gemengd bedrijf dat de teelt van gewassen in combinatie met het fokken van dieren omvat.

Op het inplantingsplan van de vergunning van 14 oktober 1985 (dossier 871.1-84.69) voor het bouwen van een kweekvarkensstal zijn er meerdere constructies zichtbaar waarvoor geen vergunningen, noch dossierstukken werden bijgevoegd om de vergunningstoestand te beoordelen. Op het inplantingsplan van de aanvraag zijn deze eveneens zichtbaar.

De (ex)landbouwer heeft er gewoond tot aan zijn verhuis in januari 2023 en momenteel wordt de woning niet bewoond.

Overwegende dat het vergund volume van de woning 1.118 m³ betreft en het volume bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is, zowel in constructie als functie. De woning is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of gebieden met ecologisch belang. Dat de functiewijziging vastgesteld is in de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen in het besluit van de Vlaamse Regering. De aanvraag voldoet aan artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overwegende dat er op de luchtfoto (Bron: Google Maps) zichtbaar is dat er enkele constructies bij werden geplaatst. Er zijn geen vergunningen, noch historiek gekend en het plaatsen ervan is tevens niet vrijgesteld. Gelet op het voorgaand ongunstig advies en om oneigenlijk gebruik van de constructies te voorkomen dienen de niet vergunde gebouwen gesloopt te worden.

Overwegende om verloedering en leegstand tegen te gaan, de woning omgeving wordt door niet landbouwwoning is een functiewijziging naar residentiële woning wel inpasbaar. De oude stallen achter de woning zijn in een verouderde staat waardoor ze niet meer geschikt zijn voor landbouwdoeleinden. De latere varkensstal in niet van die grootte dat ze onmiddellijk kan dienen voor een nieuw landbouwbedrijf. Het advies wordt daarom niet volledig bijgetreden, doch om oneigenlijk gebruik tegen te gaan en te ontharden moet een deel van de gebouwen wel gesloopt worden.

Bouwcode

De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving opgesteld in de Bouwcode.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat een functiewijziging van een landbouwwoning naar een residentiële eengezinswoning. De landbouwactiviteiten zijn reeds gestopt en de woning wordt momenteel niet bewoond. De omgeving laat zich voornamelijk kenmerken door vrijstaande eengezinswoningen, hoeses in al dan niet landbouwverband, open weilanden en enkele bosgroepen. Gezien de activiteiten stopgezet zijn sinds 2022 is het invullen van de bestaande landbouwwoning met een residentiële functie aanvaardbaar. De residentiële functie is niet storend voor de omgeving en de woning blijft zijn karakter en verschijningsvorm behouden waardoor ook de nieuwe functie goed zal inpassen. In de omgeving komen residentiële woningen en landbouwwoningen voor.

Het perceel is volledig gelegen in agrarisch gebied met landelijk karakter. Aansluitend aan de rechterzijde is er een woonlint met woningen gelegen in woongebied met landelijk karakter. Er bevinden zich 35 niet-landbouwerswoningen in de directe omgeving, te verklaren door het aanpalend woongebied. Het percentage geregistreerd landbouwgebruik bedraagt 61% en binnen een straal van 300 m is er nog één professioneel landbouwbedrijf actief. De invulling van de landbouwwoning naar een residentiële woning met woningbijgebouwen sluit aan bij de gebouwen in de omgeving. De aanvraag voldoet aan de zonevreemde basisrechten en is functioneel inpasbaar en veroorzaakt geen hinder voor aanpalende eigenaars. Er worden geen verbouwingswerken noch uitbreidingswerken uitgevoerd en het bestaand vergund volume blijft behouden.



Overwegende dat de landbouwwoning een vergund volume heeft van ca. 1.118 m³ en deze volledig behouden blijft.

De woning werd ingeplant op ca. 39 m uit de rooilijn, heeft een breedte van 11 m, een bouwdiepte van 13,49 m, een kroonlijsthoogte van 6 m, gemeten vanaf het maaiveld en een nokhoogte van 9,90 m, vervaardigd met een hellend dak. Het gelijkvloers van de woning bestaat uit een living, inkomhal, slaapkamer, keuken met berging, wasplaats en badkamer. De eerste verdieping bestaat uit zeven slaapkamers, een nachthal en toilet. De woning blijft volledig ongewijzigd en behouden in de bestaande toestand, zowel constructief als de indelingen.

Dat de vergunde stallen volledig als functie woningbijgebouwen zullen krijgen en aanhorig zijn aan de woning en niet afgesplitst mogen worden van de woning.

Gelet op bovenstaande motivering aangaande de ruimtelijke ordening ter plaatse, de geldende regels en de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, meent de omgevingsambtenaar dat het aangevraagde verenigbaar is met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) betreffende het algemeen waterbeleid moet de aanvraag getoetst worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid (de watertoets).

Artikel 8 § 1. Van dit decreet luidt als volgt:

“De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...] De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.”

De bouwheer moet de regenwaterafvoer aansluiten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel binnen de eigen terreingrenzen.

De normen vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een vernieuwde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing. Er wordt geen bijkomende dakoppervlakte of verharding aangelegd. Een deel van de constructies moet juist gesploopt worden waardoor er meer ruimte voor waterinfiltratie zal zijn.

De bouwheer moet, voor een huisaansluiting, rekening houden met de door HidroRio opgestelde richtlijnen.

De inrichting is volgens de overstromingskaarten niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat én niet gelegen in pluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be). Er worden geen schadelijke effecten verwacht.



Natuurtoets

Er werd geen beschrijvende nota wat betreft effecten op de natuur aan de aanvraag toegevoegd.

De werken of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel van de aanvraag betreft geen beschermd monument (cultuurhistorisch landschap, stads – of dorpsgezicht, archeologische site) of vastgesteld erfgoed (bouwkundig erfgoed, landschapsatlas, historische tuinen en parken, houtige beplantingen, archeologische zones).

De aanvraag moet geen bekrachtigde archeologienota bevatten zoals bedoeld in het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013.

3. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van de beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en sluit zich hierbij aan.

BESLUIT:

Artikel 1.

De aanvraag ingediend door Philippe Verlinden wonende te Sint-Lenaartsesteenweg 53 te 2310 Rijkevorsel inzake functiewijziging van landbouwwoning naar residentiële woning, gelegen te Molenheide 140, 2242 Zandhoven kadastraal bekend afdeling 2, sectie B, perceelnummers 325C, 325D, 327B, 330C, 332D en 335, te vergunnen.

Artikel 2.

De volgende voorwaarden of lasten worden opgelegd:

- De werken moeten uitgevoerd worden volgens de ingediende en goedgekeurde plannen en mits de naleving van verder genoemde bepalingen;
- **Alle niet vergunde constructies, in het rood gearceerd op het inplantingsplan, dienen allen gesloopt te worden;**
- **Het uitbreiden van de stal (voormalige woning met stal), in het blauw gearceerd, wordt niet vergund;**
- **De stallen worden woningenbijgebouwen aanhorig aan de woning en deze mogen niet van de woning gesplitst worden;**
- De nodige maatregelen moeten getroffen worden ter voorkoming van beschadiging en/of bevuiling van de openbare wegenis met zijn aanhorigheden;
- In geval van nieuwbouw, wijziging van een onroerend goed, enz. aangifte te doen bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Opmetingen en waarderingen via de daarvoor bedoelde aanvraagformulieren om het kadastraal inkomen van het gebouw te bepalen.
- Het melden van de start en het einde van de werken aan het gemeentebestuur via het omgevingsloket.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn. Op basis van artikel 78 van het omgevingsvergunningsdecreet heeft een omgevingsvergunning een zakelijk karakter en wordt zij verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.



Namens het college van burgemeester en schepenen,

Annick Smeets
Algemeen directeur

Luc Van Hove
Burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 17 juli 2023



Annick Smeets
Algemeen directeur

Luc Van Hove
Burgemeester

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.



Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;



2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

afriVlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - ANTWERPEN

Lange Kievitstraat 111 - 113 bus 71

2018 ANTWERPEN

T 03 224 92 70

F 03 224 92 51

www.vlaanderen.be

adviesvraag.antwerpen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Gemeente

Zandhoven

Liersebaan 12

2240 Zandhoven

uw bericht van

20/04/2023

vragen naar/e-mail

Roos Van Hamme

roos.vanhamme@lv.vlaanderen.be

uw kenmerk

2023018757 (V2)

ons kenmerk

2023_002646_v1

telefoonnummer

03 224 92 70

bijlagen

datum

08/06/2023

Onderwerp: 'Molenheide 140 - Functiewijziging zonder verbouwingen.'

Aanvrager: Philippe Verlinden, Sint-Lenaartsesteenweg 53, 2310 Rijkevorsel

Bouwplaats: ZANDHOVEN 2 AFD/PULDERBOS: sectie B, 0325/00C000, 0325/00D000, 0327/00B000, 0330/00C000, 0332/00D000, 0335/00_000, Molenheide 140

Geachte,

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

De aanvraag is gelegen in **herbevestigd agrarisch gebied**, deels landschappelijk waardevol. De site is bebouwd met een woning en stallen.



De volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd/geweigerd:

- 01/07/1966: vergunning voor woning
- 14/01/1985: vergunning voor het bouwen van een kweekvarkensstal
- 21/09/1987: weigering voor het bouwen van een vleesvarkens – en biggenstal

Volgens de voor ons beschikbare gegevens en behoudens vergissing is de woning momenteel onbewoond en heeft er hier zich, na de (ex)landbouwers geen particulier zich gedomicilieerd. Enkel dan kan en mag de functie als vergund landbouw beschouwd worden.

De aanvrager wenst een functiewijziging aan te vragen van landbouw naar zonevreemd wonen, dit gebeurt via Artikel 11.

Vooreerst wensen wij er de aanvrager en de vergunningverlenende overheid op te wijzen dat een functiewijziging tot op heden nog steeds een gunst is en geen recht.

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

Een omvorming naar een zonevremde 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.

Ruimtelijk gezien is de site gelegen op **1,641km van SBZ-H, op 1,447km van VEN en op 743m van het dichtstbij gelegen woongebied**. Er vlak tegen ligt een lint landelijk woongebied.

Binnen een straal van 300m is er nog één professioneel landbouwbedrijf actief, meer bepaald een veebedrijf. Er bevinden zich 35 niet-landbouwerswoningen, te verklaren door het aanpalende landelijk woongebied. Het percentage geregistreerd landbouwgebruik bedraagt 61%.

Op heden (sedert 01/12/2021) heeft een professioneel melkveebedrijf, hier echter nog een 4^{de} exploitatie (mestopslag).

De gebouweninfrastructuur leent zich ons inziens nog uitstekend voor een nieuw landbouwgebruik. 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 met de aanwezige bebouwing (en eventueel wat aanpassingswerken) en dat andere sectoren hier een minder geschikte infrastructuur terugvinden. We merken hierbij ook op dat wanneer de gebouwen op deze site niet bouwfysisch geschikt zouden zijn voor bepaalde landbouwdoeleinden dat deze, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, uiteraard wél verbouwd, eventueel gesloopt en opnieuw opgebouwd kunnen worden.

De site omvat ook (minstens) 1,96ha, wat ideaal is voor bv. een CSA of een wijnbouwer. Het voordeel van deze site is dat er vanaf het begin van de activiteiten een bedrijfswoning ter beschikking is waardoor er toezicht kan gehouden worden op de aanplant en/of dieren en het materiaal.

Vanuit landbouwkundig standpunt kan dan ook niet worden ingestemd met een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd. Een agrarisch hergebruik moet steeds de voorkeur krijgen, zeker in herbevestigd agrarisch gebied waar landbouw ontegensprekelijk de hoofdbestemming is. Het Departement Landbouw en Visserij verstrekt om de verschillende bovenvermelde redenen **een ongunstig advies**.

Volledigheidshalve wensen wij ook nog mee te geven dat bij een functiewijziging via Artikel 11 de bedrijfsgebouwen automatisch zouden worden omgevormd naar woningbijgebouwen.

Artikel 11. (01/09/2009- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

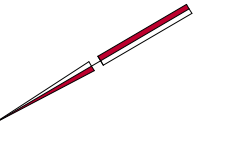
2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn echter gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. In het bijzonder wanneer niet kan worden gemotiveerd waarom het behoud van het gebouwenvolume noodzakelijk zou zijn. Het risico op oneigenlijk gebruik is te groot. Het bouwvolume staat niet in verhouding tot wat mag verwacht worden of gangbaar is als woningbijgebouw. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het volume aan bijgebouw ruimschoots het noodzakelijke overstijgt.

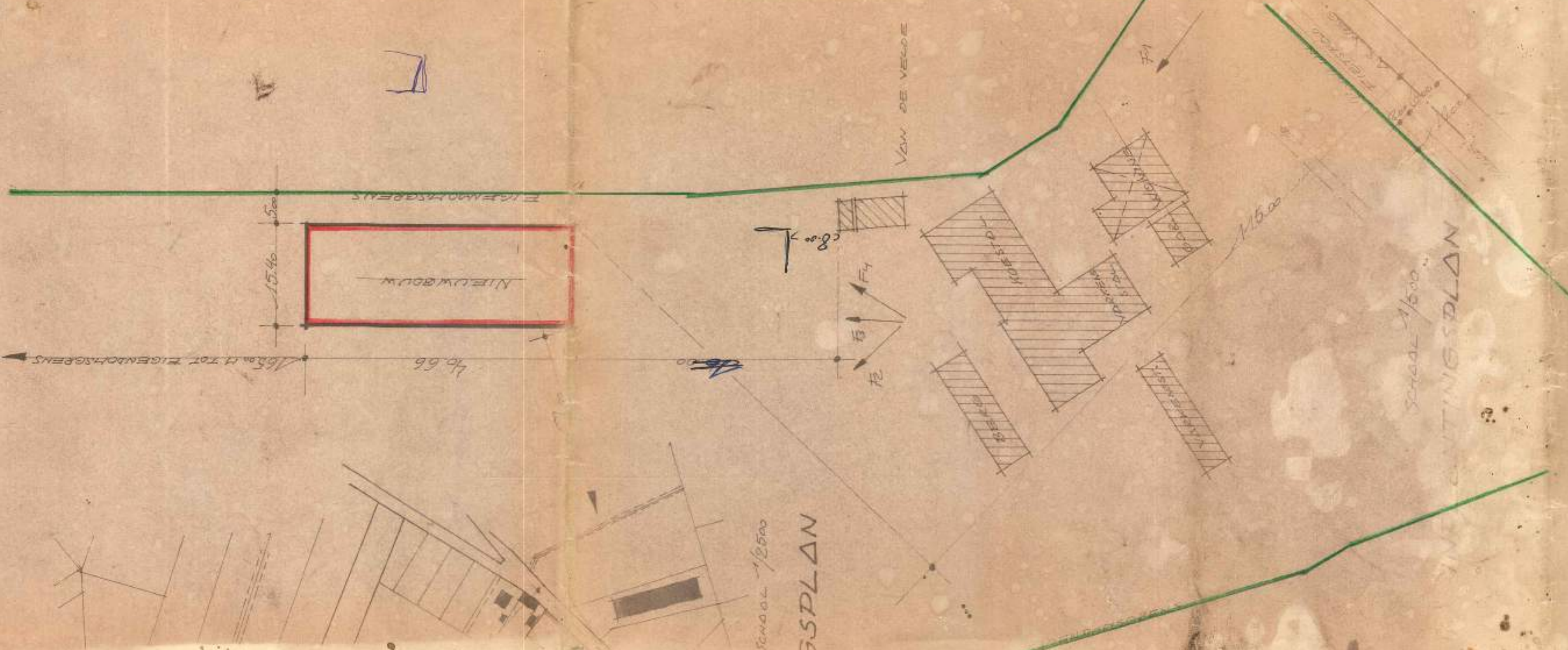
Mocht een functiewijziging naar zonevreemd wonen hier in aanmerking zijn gekomen dan zou er sowieso ongunstig advies verleend zijn voor deze omvorming. De landbouwbedrijfsgebouwen zouden dienen te worden gesloopt en de site maximaal onthard.

Hoogachtend,

Kristien Vaes
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij



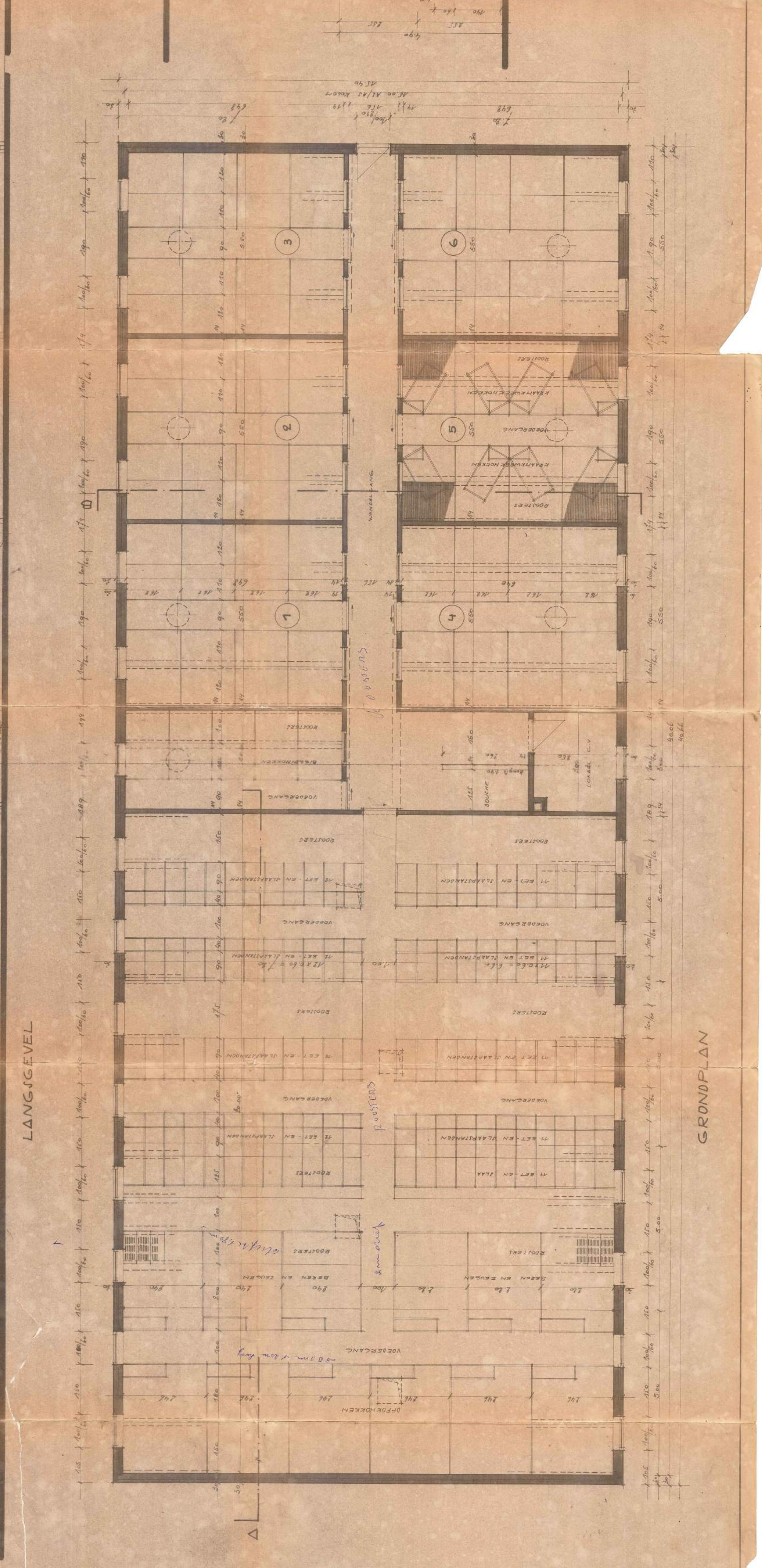
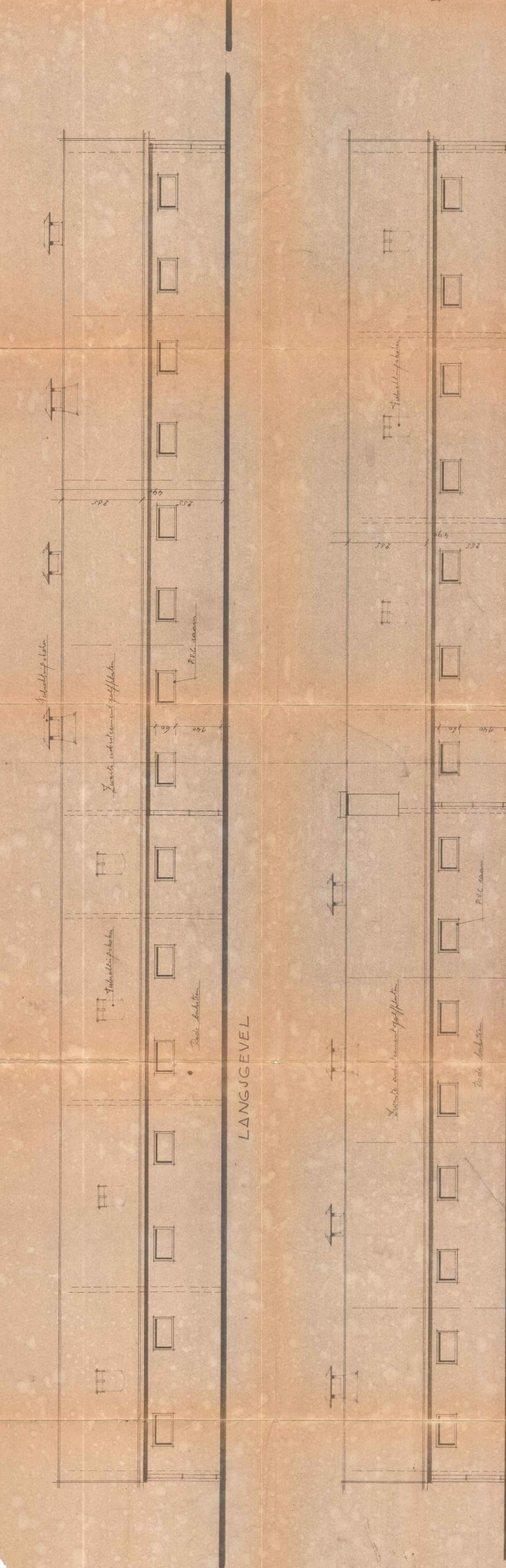
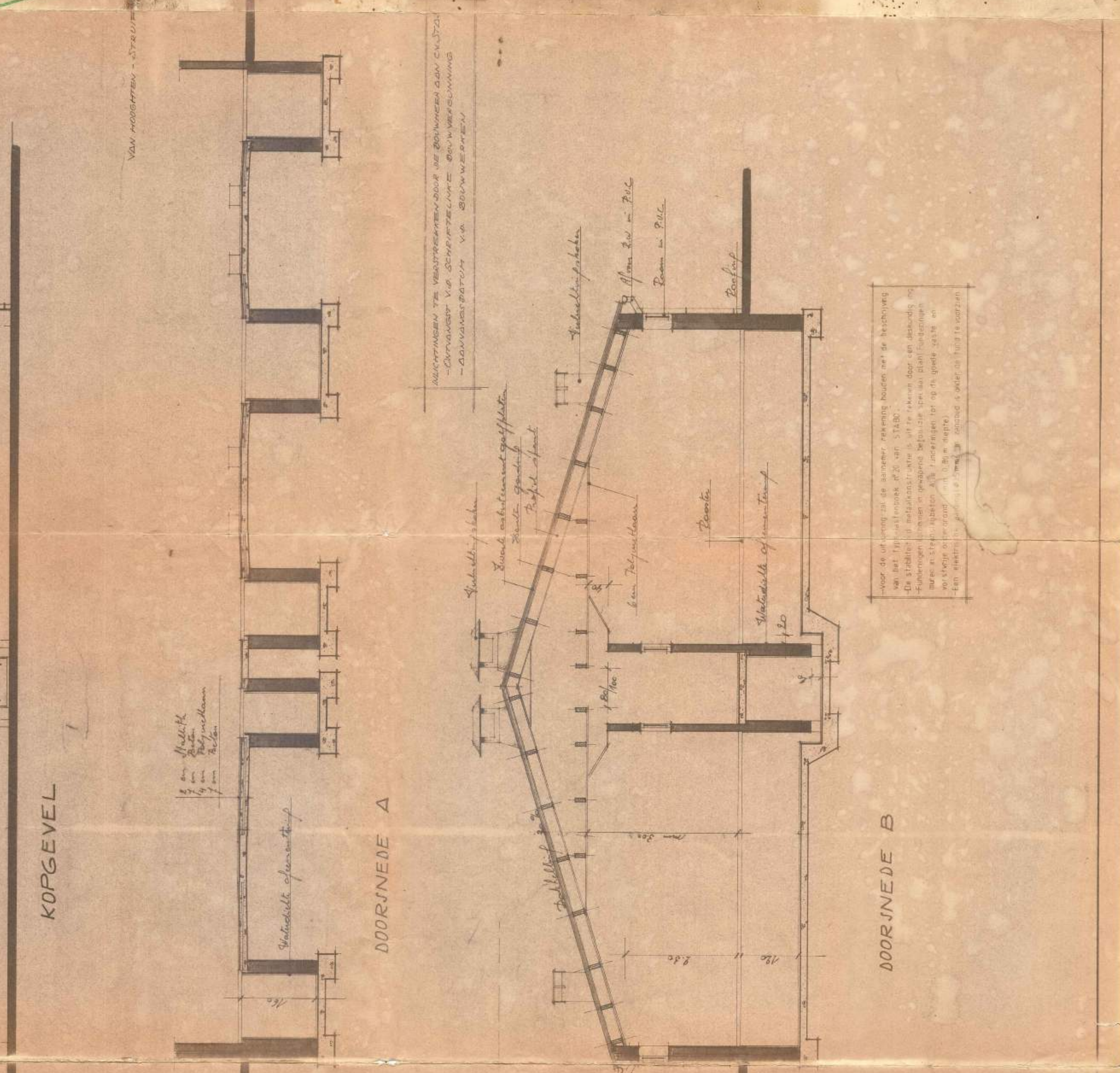
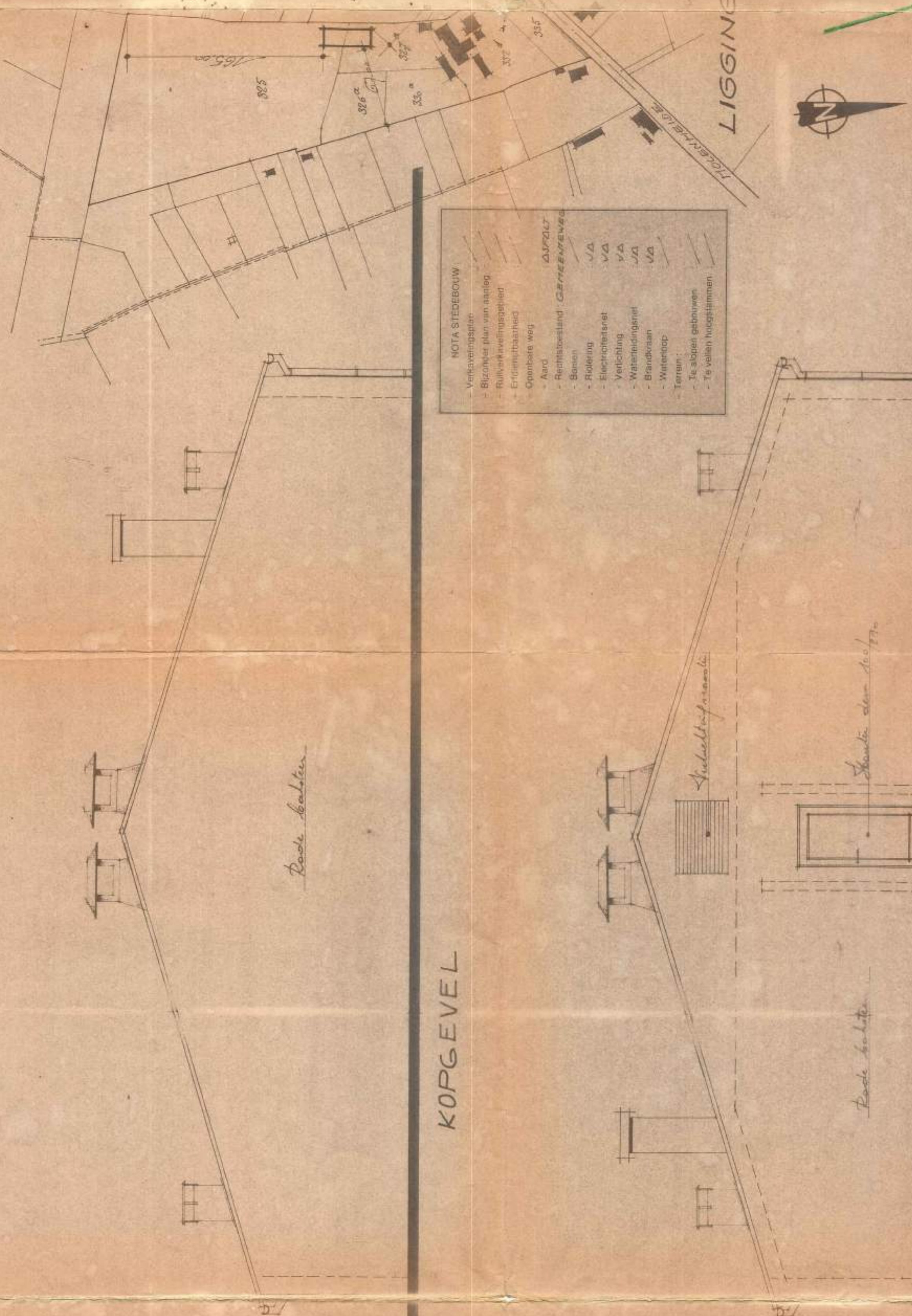
•Alle niet vergunde constructies, in het rood gearceerd op het inplantingsplan, dienen allen gesloopt te worden;
•Het uitbreiden van de stal (voormalige woning met stal), in het blauw gearceerd, wordt niet vergund;
•De stallen worden woningenbijgebouwen aanhorig aan de woning en deze mogen niet van de woning gesplitst worden;



DE SCHUTTER PHILIP
 KWEKVARKENSTAL

0-252

Kreuk



Gemeente *Pulderbos..*

Aanvraagplan tot het bouwen van een
Premiewoning, Molenheide..

Sectie B. nr.334..

Opdrachtgever. *De Schutter Emiel..*

MOLENHEIDE, nr.75. PULDERBOS..

DE ARCHITEKT..

DE OPDRACHTGEVER..

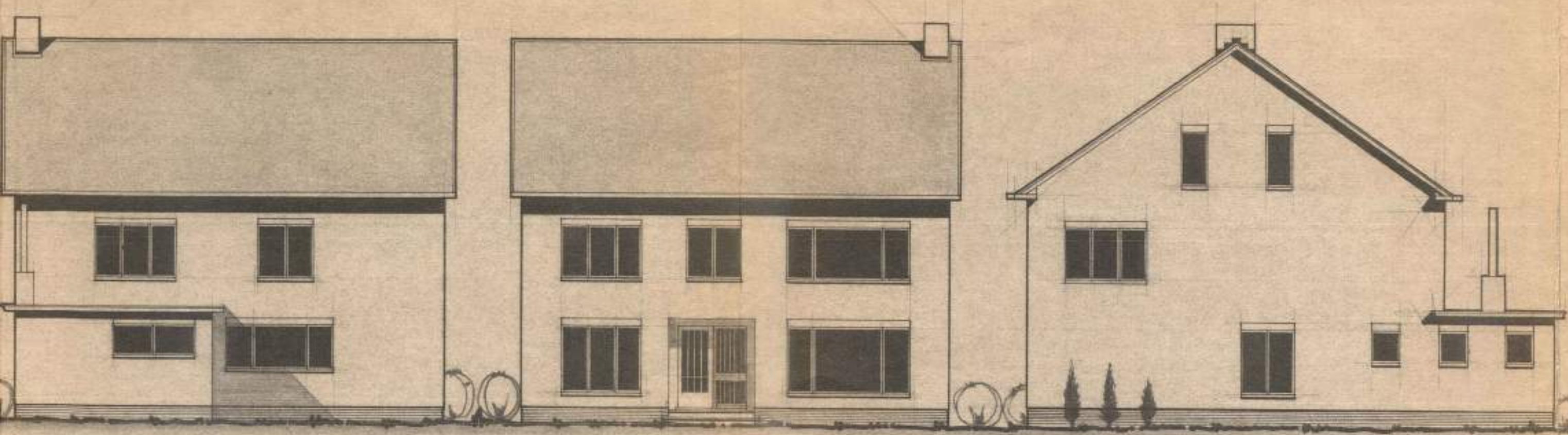
DHR. DE SCHUTTER Emiel..

DE AANNEMER..

Schalen. 1/100. 2/100.

1/500

Datum. 29 maart 1966..



Achtergevel..

Voorgevel..

Zijgevel Rechts..

Materialen..

GEVELS.. rode ruwe gevelsteen..

LINT.. donker grijze ruwe gevelsteen..

DEK.. zwarte asbest cementleien..

OPPERPELS.. arduin..

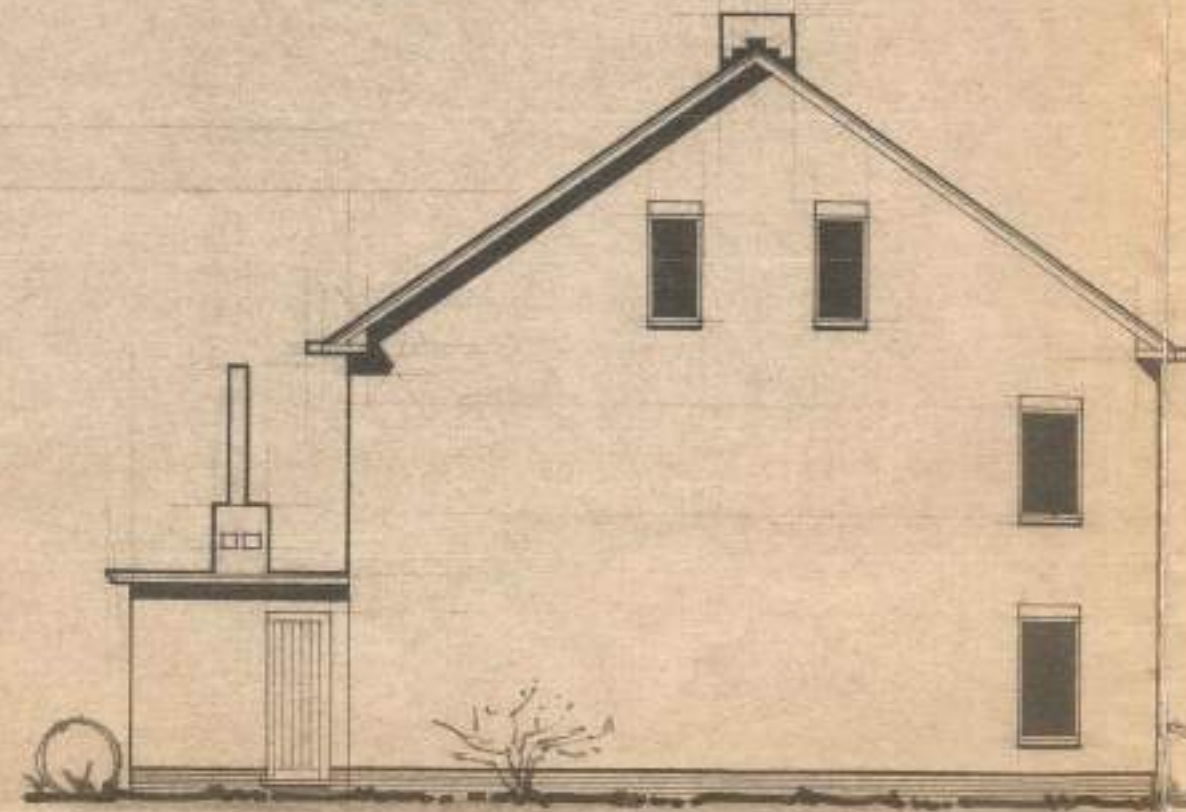
ANGGOTEN.. zink nr. 15..

CHILDERING.. wit

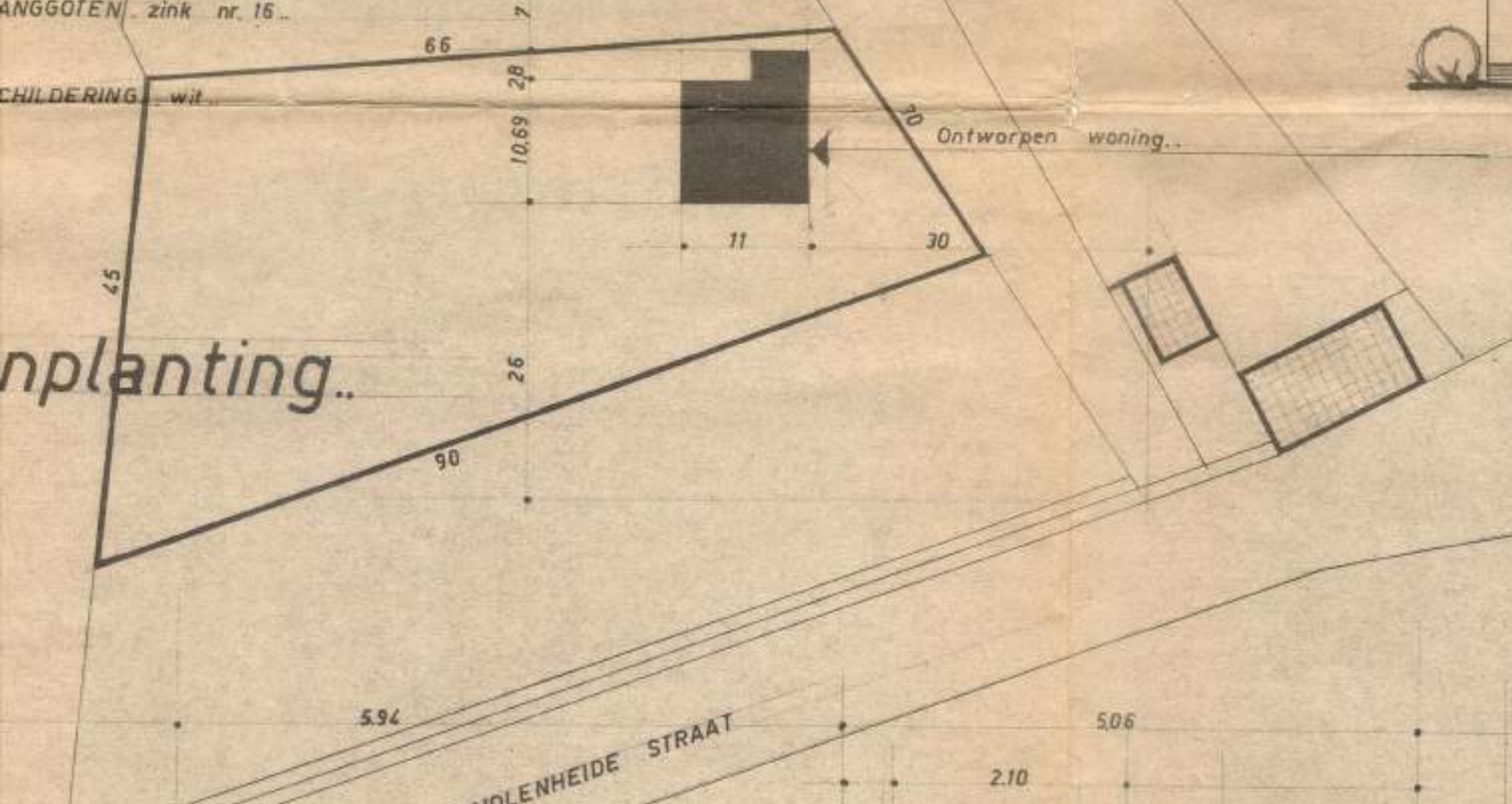
Planting..

Bestaande gebouw om te vormen tot stallen..

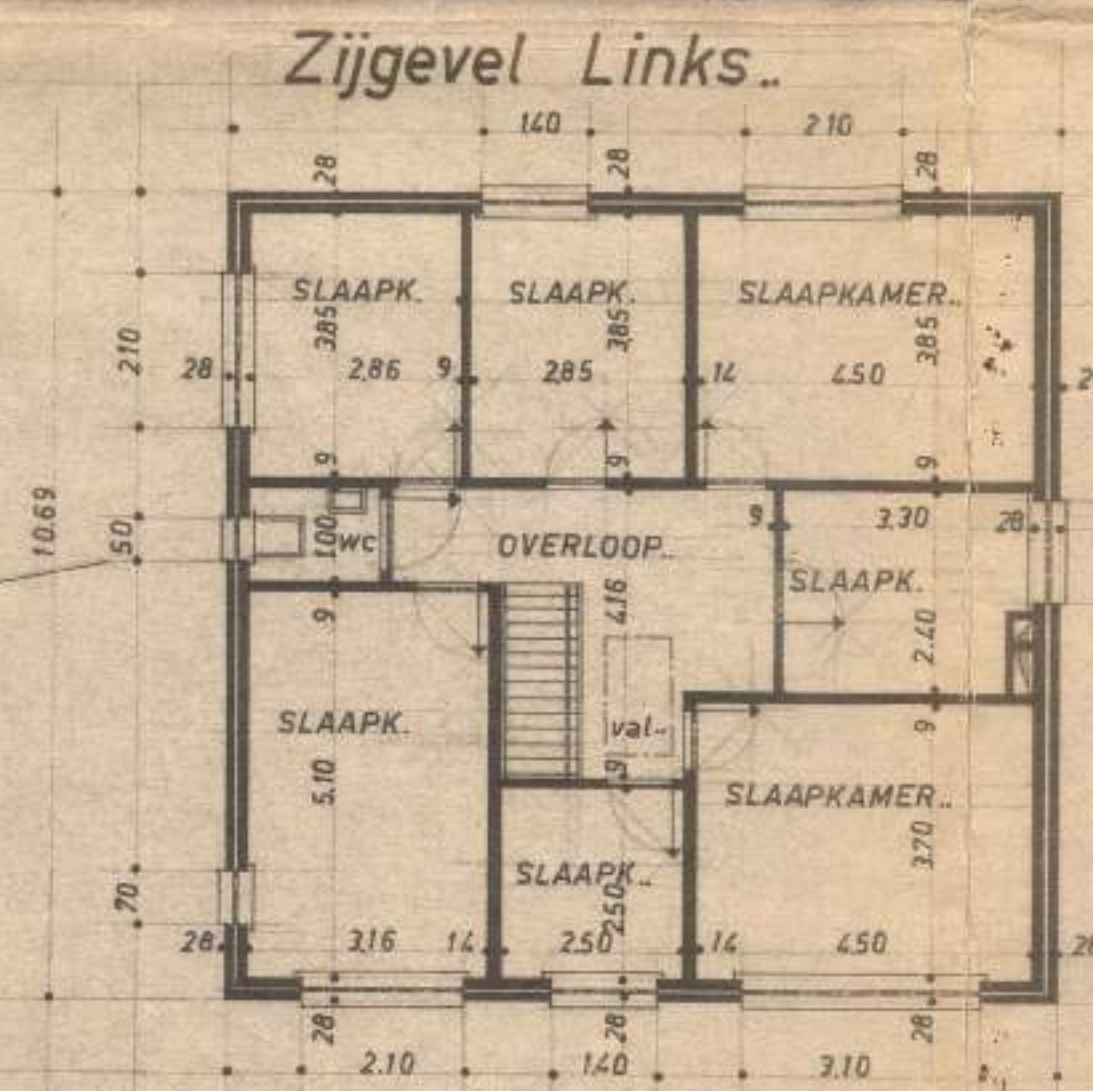
Ontworpen woning..



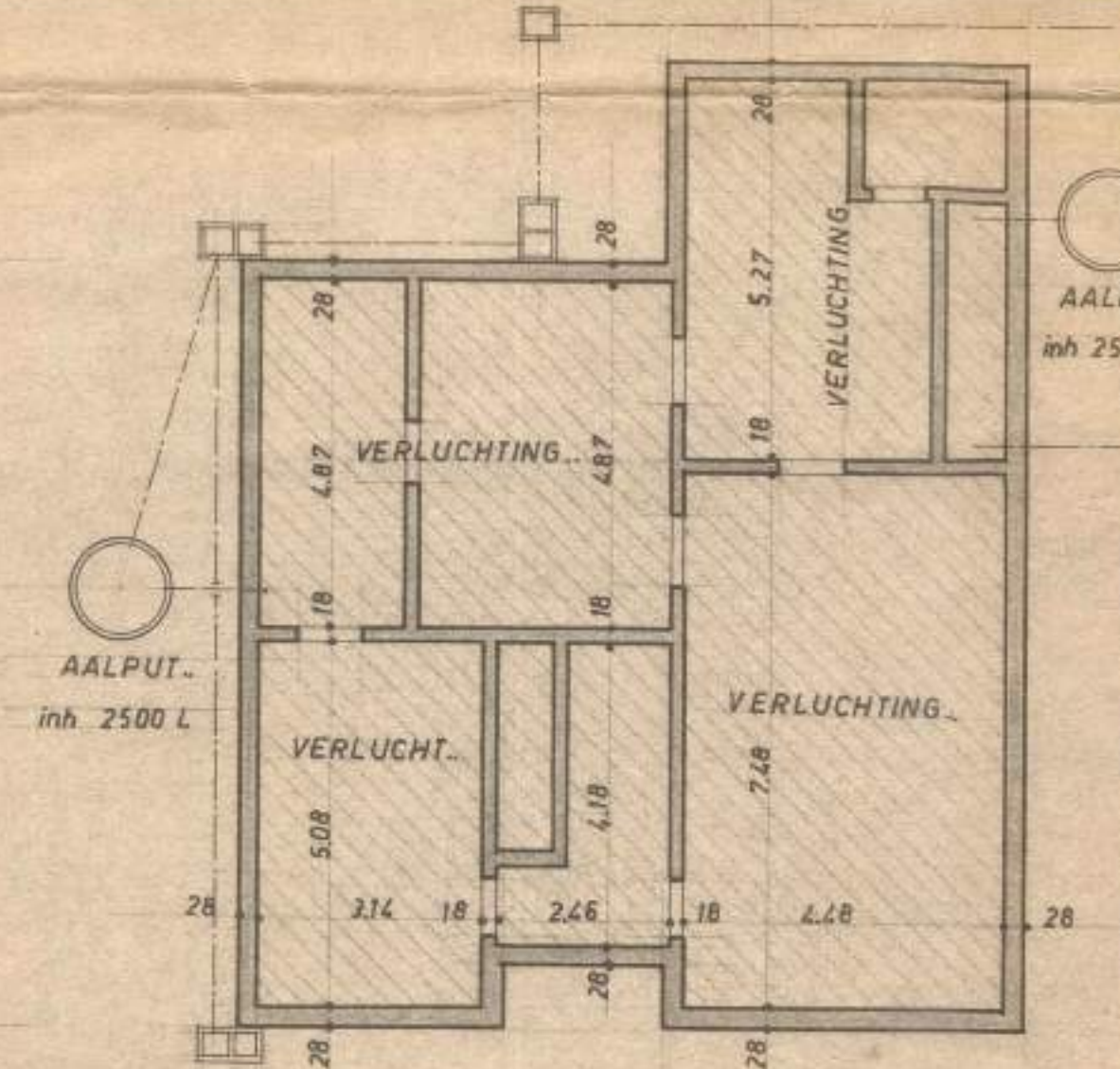
Zijgevel Links..



MOLENHEIDE STRAAT



Verdieping..



Fundering..

Opmerking..

Afmetingen van steunpunten, balken en betonvloeren volgens ontwerp van een studiebureau..

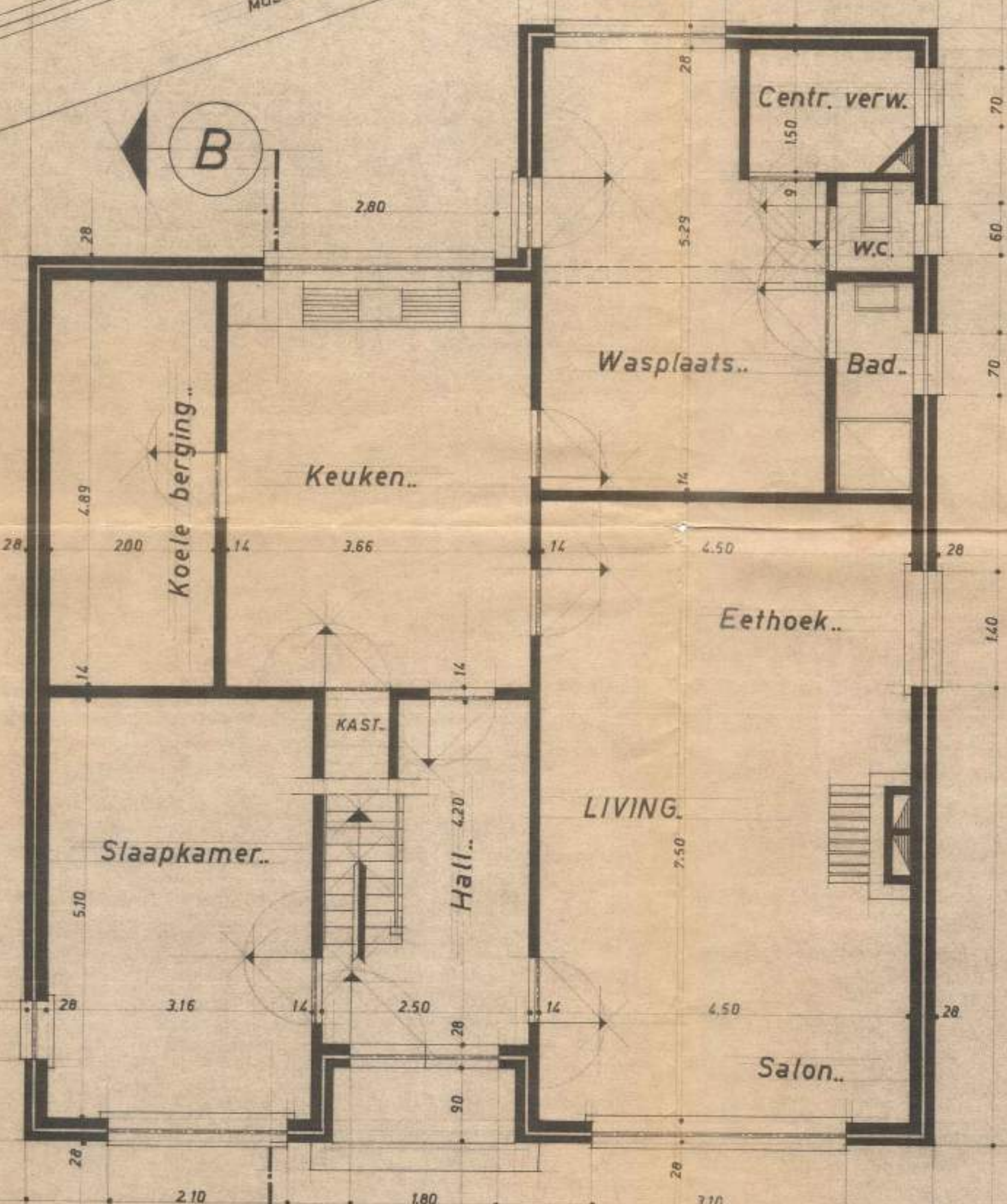
Daktimmer..

Bouwpremie..

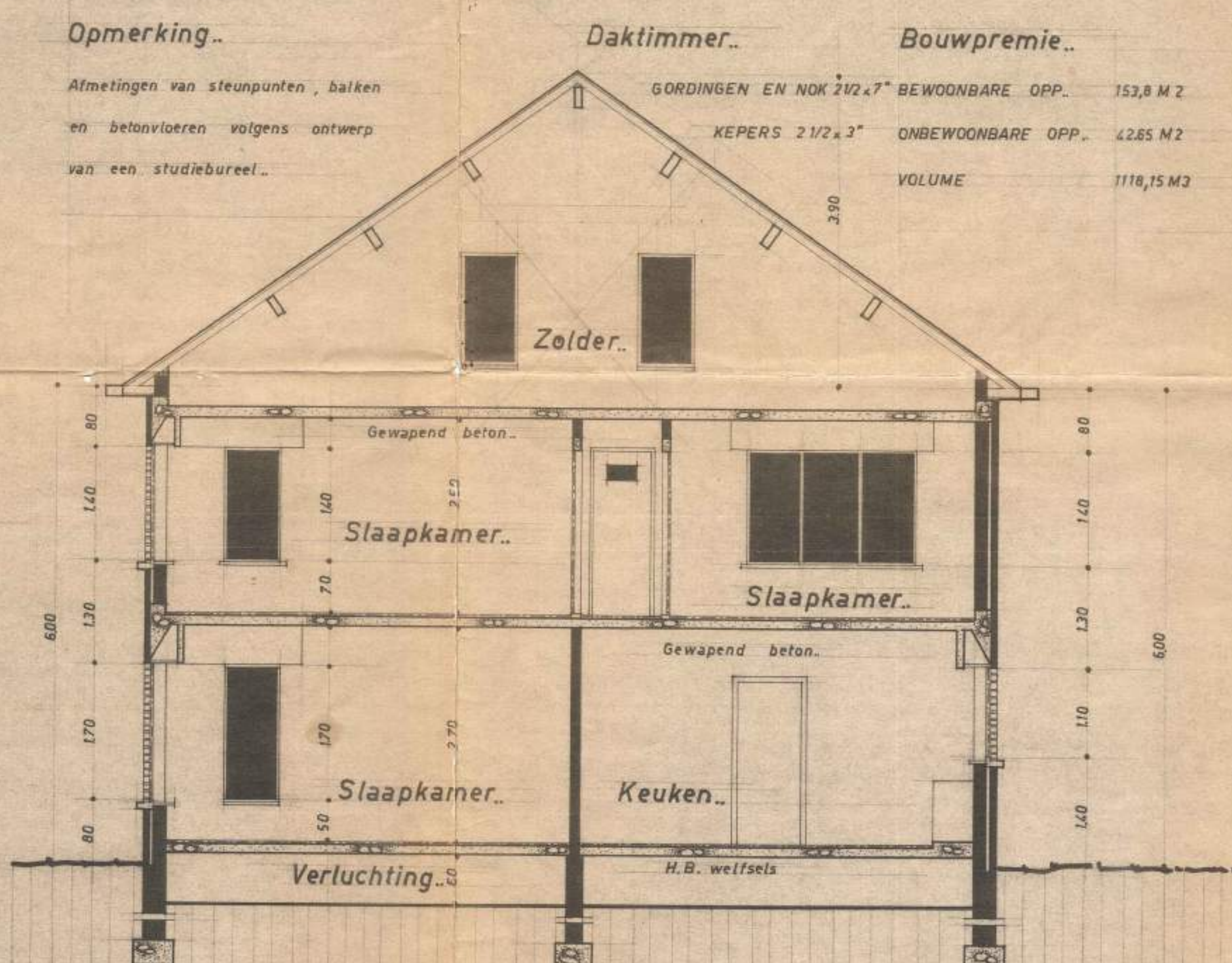
GORDINGEN EN NOK 2 1/2 x 7" BEWOONBARE OPP.. 153,8 M²

KEPERS 2 1/2 x 3" ONBEWOONBARE OPP.. 42,65 M²

VOLUME 1118,15 M³



Gelijkvloers..



Doorsnede. A.B.

ALLE FUNDERINGEN TOT OP VASTE BODEM..