

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse 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

Ranst

Gustaaf Peetersstraat 7

2520 Ranst

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
18/07/2023	2023091601 (V1)	2023_004839_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Anke Nuyens		03 224 92 70	06/09/2023
Anke.Nuyens@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: 'Bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde woning.'

Aanvrager: **Andy De Weert, Duffelsesteenweg 252, 2550 Kontich**

Bouwplaats: RANST 4 AFD/EMBLEM: sectie A, 0135/00W000

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een **voorwaardelijk gunstig advies** bij.

De aanvraag betreft een functiewijziging (zonder verbouwingen) naar ééngezinwoning.

Een zonevreemde functiewijziging, opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, kan slechts worden toegestaan indien voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Artikel 2, §1 van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering luidt immers als volgt:

"§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."

De aanvraag dient bijgevolg te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO. Is dit niet het geval, dan dient de zonevreemde functiewijziging geweigerd te worden. Artikel 4.4.23 VCRO luidt als volgt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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 het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - 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;*

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.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Uit de, door de gemeente aangeleverde, vergunningenhistoriek blijkt dat de woning hoofdzakelijk vergund is. Doch wensen wij te benadrukken dat de domicilie van de aanvrager nog niet geregistreerd mag zijn op het voorliggende adres. In dat geval is de functiewijziging naar wonen immers al feitelijk doorgevoerd en wordt de woning niet meer als vergund (in functie) beschouwd. Een regularisatie van een functiewijziging is juridisch niet mogelijk.

De functiewijziging van bedrijfswoning naar residentiële woning dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen (hierna verkort 'besluit zonevremde functiewijzigingen').

Artikel 11 van het besluit zonevremde functiewijzigingen luidt als volgt:

"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."

Een vergunningsaanvraag moet in een aantal gevallen geweigerd worden. Dit is onder meer het geval als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Elke aanvraag tot

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

omgevingsvergunning dient steeds beoordeeld te worden aan een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1 VCRO is geldig.

De woning zit als het ware 'gekneld' tussen een woonlint en woongebied. Achter dit woongebied bevindt zich het SBZ-H 'Valleigebied van de Kleine Nete' met brongebieden, moerassen en heiden. Er kan dus in alle redelijkheid worden gesteld dat de functiewijziging functioneel inpasbaar is en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.



Het Departement Landbouw en Visserij formuleert aldus een voorwaardelijk gunstig advies omtrent de functiewijziging, weliswaar met volgende voorwaarden.

1. De bijhorende bedrijfsgebouwen dienen (deels) te worden gesloopt.

Op de voorliggende site zijn er meerdere gebouwen aanwezig die bij de functiewijziging automatisch woningbijgebouwen zullen worden. **Het bouwvolume van deze constructies staat echter niet in verhouding tot wat mag verwacht worden of gangbaar is als woningbijgebouw.** Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het volume aan bijgebouwen ruimschoots het noodzakelijke overstijgt.

De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. Het risico op oneigenlijk gebruik, nu of in de toekomst, is te groot.

2. De aanwezige verharding op de site dient te worden gereduceerd tot 80m².

De maximale toegelaten verharding die kan aangelegd worden bij een zonevreemde woning i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden bedraagt 80m², ook half- en waterdoorlatende verharding worden hierin meegeteld. Omdat zonevreemde functies in het beginsel gelegen zijn in onbebouwde gebieden, zal streng de hand worden gehouden aan deze principes, om bijkomend ruimtebeslag te vermijden (strategische doelstelling 1, strategische visie BRV, p.17) en de verhardingsgraad terug te dringen (strategische doelstelling 5, strategische visie BRV, p.22).

3. De tuinzone dient beperkt te blijven tot 30m van de woning en 50m van de weg.

Hoogachtend,

Kristien Vaes
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Kristien Digitally
Vaes signed
(Signature) 6/09/2023



