

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Bevoegde overheid: College van burgemeester en schepenen
Intern nummer: 2023/00208
Omgevingsloketnummer: OMV_2023091601

Gegevens aanvrager/exploitant: **Cindy De Weert**

Ligging van het voorwerp
aanvraag: Kreupelstraat 1 in 2520 Emblem

Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie A nr. 135W

Onderwerp van de aanvraag: bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar
zonevreemde woning

Datum van de vergunning 5 oktober 2023

De vergunning en het bijhorende dossier liggen ter inzage bij de gemeentelijke dienst omgeving, **Van den Nestlaan 110 in 2520 Broechem**. Deze kunnen ingekeken worden **op afspraak** van ma – vrij: 9 – 12 uur, di: 14 – 19 uur en woe: 14 – 16.30 uur. Afspraken kunnen gemaakt worden via www.ranst.be/afspraakmaken of telefonisch 03 470 10 83.

U kunt de vergunning ook raadplegen op www.ranst.be.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan een administratief beroep ingesteld worden bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

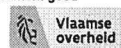
Deze en de andere voorwaarden waaraan het beroep moet voldoen zijn na te lezen in art. 52-58 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Getekend door: Wim Van der Schoot (Sign)
Getekend op: 2023-10-10 10:56:56 +02:00
Reden: ik keur dit document goed



Wim Van der Schoot
De algemeen directeur

Getekend door: Johan De Ryck (Signature)
Getekend op: 2023-10-09 15:37:14 +02:00
Reden: ik keur dit document goed



Johan De Ryck
De burgemeester



AFSCHRIFT UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 5 oktober 2023

Aanwezig: Johan De Ryck - burgemeester-voorzitter
Luc Redig, Leen Baeten, Jan Dillen en Annelies Creten - schepenen
Wim Van der Schoot - algemeen directeur

12 OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG - VOORWAARDELIJKE VERGUNNING - KREUPELSTRAAT 1

Motivering:

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context:

Cindy De Weert, Duffelsesteenweg 252 in 2550 Kontich, vroeg een omgevingsvergunning aan op 3 juli 2023. Het dossiernummer in het omgevingsloket is 2023091601. Het volledigheid- en ontvankelijkheidsbewijs werd verzonden op 18 juli 2023.

Het is een aanvraag voor de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een zonevreemde woning op het perceel aan Kreupelstraat 1 in 2520 Emblem met als kadastrale ligging: afdeling 4, sectie A, perceelnummer 135W.

Het perceel ligt in de agrarische gebieden volgens het goedgekeurde gewestplan.

Historiek van het perceel:

- De stedenbouwkundige aanvraag 1963/40024 voor het bouwen van een nieuwbouw kippenhok werd op 9 juli 1963 vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- De milieuvergunningaanvraag M/1971/2/038 voor het plaatsen van een propaangastank van 1.000 liter werd op 5 december 1971 vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- De stedenbouwkundige aanvraag 2017/00084 voor het saneren en isoleren van een bestaande woning werd op 18 januari 2018 vergund door het college van burgemeester en schepenen.
- De stedenbouwkundige aanvraag DBM2017/00002 voor de uitbouw van een zonevreemde woning werd op 14 juli 2017 vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Juridisch kader:

Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003

Er kunnen voorwaarden of maatregelen opgelegd worden als er een schadelijke invloed verwacht wordt op de waterhuishouding.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en uitvoeringsbesluiten

Voor bouwwerken, terreinaanlegwerken, gebruik van gronden en panden is een omgevingsvergunning nodig. Een vergunning van lokaal belang wordt afgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Voor inrichtingen, bouwwerken, terreinaanlegwerken, gebruik van gronden en panden is een omgevingsvergunning nodig.

Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behalve in uitzonderlijke gevallen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten: de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en 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 meter van een woongebied of op ten minste 100 meter van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 meter 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.

Voor Emblem werd het gewestplan Mechelen goedgekeurd op 5 augustus 1976.

Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II)

Vlaanderen wil het leefmilieu beschermen. De doelstelling is het voorkomen en beperken van hinder, milieuverontreiniging en veiligheidsrisico's door hinderlijke inrichtingen. In de vergunning kunnen voorwaarden worden opgelegd om aan deze doelstelling te kunnen voldoen. De inhoudelijke milieubepalingen zijn onder meer opgenomen in VLAREM II en III. VLAREM II bevat ook de indelingslijst (bijlage I) en de milieuspecifieke procedures zoals de evaluaties en de afwijkingsprocedure.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Dit besluit beschrijft de te volgen procedures voor het indienen en behandelen van de omgevingsvergunning.

Artikel 5.53.6.1.1 en 6.2.2.1.2 van Vlarem II van 1 juni 1995

Deze artikels beschrijven de milieuvoorwaarden voor het lozen van bemalingswater.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 5 juli 2013

Niet-verontreinigd hemelwater dat wordt opgevangen op daken of verharde oppervlakken, dient zo veel mogelijk hergebruikt en geïnfiltreerd te worden vooraleer te lozen.

Adviezen:

Departement Landbouw en Visserij gaf op 6 september 2023 een voorwaardelijk gunstig advies. De aanvraag betreft een functiewijziging (zonder verbouwingswerken) naar een eengezinswoning. Uit de vergunningenhistoriek blijkt dat de woning hoofdzakelijk vergund is. Als de domicilie van de aanvrager reeds geregistreerd is op het voorliggende adres, 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. Elke aanvraag tot 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 30 meter van de woning en 50 meter van de weg.

Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid liet op 6 september 2023 weten geen bezwaar te hebben. Uiteraard dient ten allen tijde voldaan te zijn aan de bepalingen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater en het Decreet Integraal Waterbeleid, met specifieke aandacht voor de geldende afstandsregels met betrekking tot de waterloop. Voor werken aan een waterloop van 2e categorie dient ten allen tijde een vergunning en/of machtiging te worden aangevraagd.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 26 augustus 2023 tot en met 24 september 2023. Er werden geen bezwaren ingediend.

Verslag gemeentelijke omgevingsambtenaar:

De aanvraag gaat over bestemmingswijziging van een bedrijfswoning in functie van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde woning. Het perceel is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

De woning is hoofdzakelijk vergund. 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 naar een zonevreemde woonbestemming functioneel inpasbaar is en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

Er dient rekening gehouden te worden met het advies van Departement Landbouw en Visserij.

Uit het dossier is het niet duidelijk welke functie de overige bedrijfsgebouwen (op het plan aangeduid met nummers 2, 3 en 4) zullen krijgen. Er moet dus uitgegaan worden van zuiver residentiële woningbijgebouwen. Deze zijn buitensporig groot voor 1 normale eengezinswoning: bijgebouw 2 is 161 m² groot, bijgebouw 3 is 425 m² groot en bijgebouw 4 is ca. 65 m² groot. De grootste bijgebouwen dienen te worden gesloopt om het ruimtebeslag in de open ruimte te verminderen en de zonevreemde functies in het agrarisch gebied te beperken. Enkel een beperkt bijgebouw zoals bijgebouw 4 kan worden behouden op het perceel.

Ook is het perceel voor een groot deel verhard. Dit is niet wenselijk. Alle aanwezige verhardingen moeten worden verwijderd van het perceel om de verhardingsgraad van de open ruimte terug te dringen. Dit heeft een belangrijke meerwaarde voor de omgeving wat betreft de waterhuishouding, biodiversiteit en temperatuurregeling. De maximale toegelaten verharding die kan aangelegd worden bij een zonevreemde woning in functie van terrassen, zwembaden, tuinpaden, e.d. bedraagt 80 m². Ook half- en waterdoorlatende verharding worden hierin meegeteld. De vrijgekomen oppervlakte dient te worden ingericht met groenaanplantingen.

Watertoets:

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied als gevolg van zeeoverstromingen, fluviale of pluviale overstromingen (P-score A, G-score A). Het heeft geen negatieve invloed op het watersysteem. Er wordt integendeel een groot deel van het perceel onthard door het verwijderen van de bedrijfsgebouwen en de verhardingen. Daardoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Besluit:

Art. 1:

§1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivering van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt zich de motivering eigen voor de onderstaande beslissing.

§2. Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning aan Cindy De Weert, Duffelsesteenweg 252 in 2550 Kontich, voor de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een zonevreemde woning aan Kreupelstraat 1 in 2520 Emblem.

Art. 2:

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden en lasten:

- Het advies van Departement Landbouw en Visserij van 6 september 2023 moet strikt opgevolgd worden.
- De bedrijfsgebouwen 2 (ca. 161 m²) en 3 (ca. 425 m²) dienen te worden gesloopt binnen de 12 maanden.
- De aanwezige verharding op de site dient te worden gereduceerd tot 80 m² binnen de 12 maanden.
- Alle afbraakmaterialen moeten worden van het perceel worden verwijderd.
- De vrijgekomen oppervlakte moet worden aangeplant met levend groen.
- De tuinzone dient beperkt te blijven tot 30 meter van de woning en 50 meter van de weg.

Art. 3:

De bekendmaking van de vergunning wordt door de gemeentelijke diensten ter plaatse aangeplakt. Het geeft aan dat de vergunning verleend is en dat derden in beroep kunnen gaan tegen de beslissing. De aanplakking dient gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg aanwezig te zijn op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager heeft er alle belang bij om te controleren dat de uitplakking op de correcte plaats gedurende de hele termijn uithangt. Indien dit niet het geval is moet de aanvrager de gemeentelijke dienst omgeving hiervan zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

Art. 4:

De aanvrager is verplicht de aanvang en voltooiing der werken door te geven via het omgevingsloket.

Art. 5:

De werfzone moet duidelijk afgebakend en van signalisatie voorzien worden. De hinder naar het openbaar domein en het voorbijkomende verkeer moet zo veel mogelijk vermeden worden. Indien er geen andere mogelijkheid is, dient de hinder afdoende aangegeven te worden en de nodige maatregelen genomen te worden om de veiligheid van alle weggebruikers te kunnen garanderen. Bij een inname van het openbaar domein moet een signalisatievergunning aangevraagd worden.

Art. 6:

Elk grondverzet met (vracht)vervoer met toegelaten massa vanaf 3,5 ton moet traceerbaar zijn overeenkomstig de geldende wetgeving.

Art. 7:

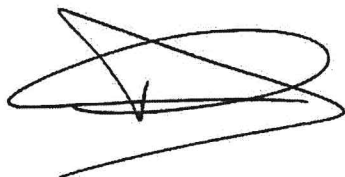
De bouwheer moet zich houden aan het Charter Werftransport, te vinden op www.ranst.be/thema/2769/mobiliteit.

Besloten te Ranst op 5 oktober 2023

De algemeen directeur
Wim Van der Schoot

De burgemeester-voorzitter
Johan De Ryck

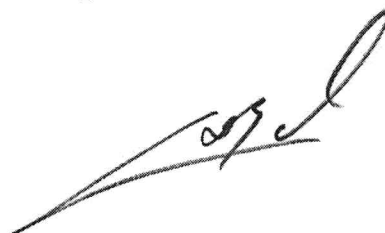
De algemeen directeur



Wim Van der Schoot

Voor éénsluidend afschrift

De burgemeester-voorzitter



Johan De Ryck