

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



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
15/09/2023	aanvraag tot verbouwing eigendom te 2440 Geel, Lin	2023_006090_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Anke Nuyens adviesvraag@lv.vlaanderen.be		03 224 92 70	29/09/2023

Onderwerp: Uw vraag om inlichtingen omtrent 'aanvraag tot verbouwing eigendom te 2440 Geel, Lindenstraat 14'

Aanvrager: Bosman Vastgoed (Ruben Bosman), Lichtveld 88, 3980 Tessenderlo

Bouwplaats: GEEL 3 AFD/GEEL: sectie K, 0744/00E016, 0744/00F016

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 ongunstig advies bij.

Preadvies

Ik heb een vraag ivm de eigendom gelegen te 2440 Geel, Lindenstraat 14.

Dit betreft een oude hoeve, gelegen in agrarisch gebied, op een perceel van iets minder dan 2 hectare grond.

Ik heb hiervoor een kandidaat-koper die professioneel hoefsmid is. Hij zou hier graag een verbouwing doen naar een gezinswoning met paardenstallen.

Graag had ik vernomen van jullie wat hiervoor dient te gebeuren.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Onderwerp

De aanvraag gaat niet uit van agrarische en para-agrarische doeleinden. **Een hoefsmid betreft geen agrarische, noch een para-agrarische activiteit.**

D.d. 23/03/2023 werd door het CBS een SA afgeleverd betreffende het ver- of herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning. Ons departement werd hierbij, om ongekennde redenen, niet om advies verzocht.

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. Deze functiewijziging dringt die dan ook eerst op.

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 voornamelijk een gunst is en géén recht.

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



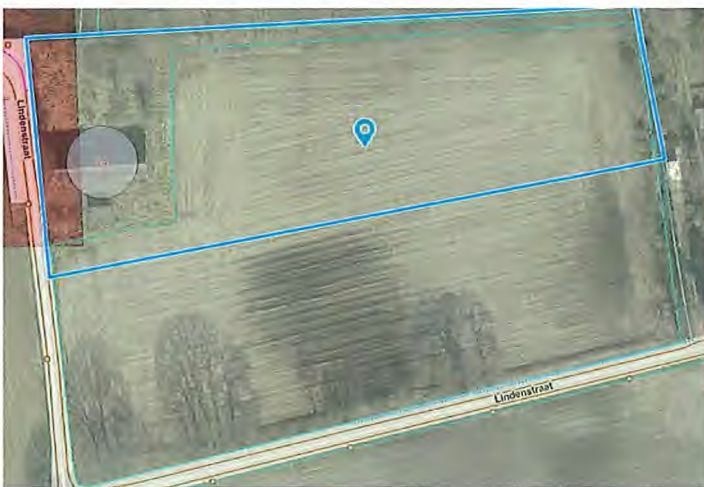
Het is ons ook niet duidelijk of hier reeds niet-landbouwers hun domicilie hebben gehad. Indien dit het geval is impliceert dit namelijk dat er reeds onvergund een functiewijziging werd doorgevoerd van landbouw naar zonevreemd wonen. Een regularisatie van een functiewijziging is niet mogelijk.

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

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

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

Ons departement merkt op dat het overgrote deel van het perceel (en het naastgelegen bijbehorende perceel) tot op heden (2023) nog wordt aangegeven door een beroepslandbouwer, als korrelmaïs. Het uit gebruik nemen (vertuinen) van dergelijke landbouwpercelen is ons inziens dan ook absoluut niet aan de orde. De site lijkt ons zéér geschikt om een opstartende (kleinschalige) landbouwactiviteit te vestigen. Het gegeven dat hier reeds een bedrijfswoning aanwezig is betekent een grote troef voor een startend 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 ook 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.

Ons departement kan dan ook niet instemmen met deze functiewijziging en stelt dat deze site in landbouw dient te blijven.

Hoogachtend,

Kristien Vaes
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Kristien Vaes
Digitally signed
(Signature) 29/09/2023

