

Dossiernummer: SA/ 2498  
Datum aanvraag: 12/07/2023  
Behandeld door: Joel Henderickx

## Stedenbouwkundig attest Geel

### **Wat is de functie van dit attest?**

*Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.*

### **Hoelang is het attest geldig?**

*Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.*

### **Onder welke voorwaarden is het attest geldig?**

*De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.*

## Gegevens van de aanvrager

Eddy Daems  
Langstraat 104  
2440 Geel

## Gegevens van het perceel

Heuvel 46 2440 Geel  
Kadastraal gekend als:  
(afd. 4) sectie E 127 F

## Ingewonnen adviezen

### Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

Ongunstig advies dd. 04/10/2023 met als referentie 2023.005787\_v1:

Op basis van de ons beschikbare gegevens betreft het hier een landbouwbedrijfswoning met landbouwbedrijfsgebouwen. Indien de ex-landbouwer nog steeds de woning bewoont, kan de site als vergund landbouw worden beschouwd.

De site zelf is ons inziens niet in bouwvallige staat en omvat voldoende functioneel bouwvolume om een opstartende landbouwactiviteit te huisvesten. 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 wel verbouwd, eventueel gesloopt en opnieuw opgebouwd kunnen worden.

## Beoordeling

De invulling door een landbouwer is het ideale scenario in het agrarisch gebied. Omdat dit niet altijd even evident is, kan er echter ook een zonevreemde functiewijziging worden toegestaan:

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.

Tevens komen in de omgeving nog residentiële woningen voor.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

### Bepaling welk plan van toepassing is

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 28 juli 1978 - Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28/07/1978 gelegen in agrarisch gebied.

In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. 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 verblijfsgelegenheid 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.

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.  
Het perceel is gelegen binnen het RUP zonevrije woningen, goedgekeurd op 29/01/2009.  
Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

## Verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen goedgekeurd op 25 juni 2018.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en vertraagde afvoer van hemelwater, in werking vanaf 1 januari 2023.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - basisverordening goedgekeurd op 12 mei 2012.

## **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

### Omschrijving

De aanvraag betreft het gedeeltelijk slopen en uitbreiden van een zonevrije woning en het renoveren van de bijgebouwen.

### Toetsing aan de voorschriften

De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6°, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen :

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, 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 dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als

nevenbestemming nog aanwezig blijft;

Er dient dus zeker nog te worden aangetoond dat de woning en de bijgebouwen vergund of geacht vergund zijn vooraleer een omgevingsvergunning voor een functiewijziging van landbouw naar wonen kan onderzocht worden.

### Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en

aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

### Conclusie:

Er wordt een gunstig advies gegeven onder volgende voorwaarden:

Bij een eventuele vergunning van de aanvraag tot functiewijziging of andere werken aan de zonevreemde woning zal er een last worden verbonden aan de omgevingsvergunning (artikel 75 omgevingsvergunningendecreet).

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat zowel de woning als de woningbijgebouwen vergund of geacht vergund zijn.

Er dient een aanvraag tot omgevingsvergunning te worden ingediend voor de functiewijziging van landbouw naar wonen.

Na het verkrijgen van de functiewijziging is, mits stedenbouwkundige vergunning, het uitbreiden van een bestaande woning toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn:

- Bestaande woninghoofdgebouwen en bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen worden uitgebreid tot een maximaal toelaatbaar brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.
- Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen
- Het aantal bouwlagen moet beperkt blijven tot het bestaande en vergunde aantal bouwlagen.
- Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten.
- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Het geheel moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.

Er mogen geen werken uitgevoerd worden op het openbaar domein zonder voorafgaandelijke toelating en onder de vooropgestelde voorwaarden van het stadsbestuur.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal een grondige toetsing gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening en kan de vergunningverlenende overheid bijkomende voorwaarden of

wijzigingen aan het concept opleggen op basis van de concrete plannen.

Ondertekening

Te Geel, **15/01/2024**

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

De burgemeester

François Mylle

Vera Celis

