

Aan het college van burgemeester en schepenen
van HERSELT



uw kenmerk
2002/05191

ons kenmerk
450.673(1)/M

bijlage
plannen

vragen naar / e-mail
Anja Van Elst

telefoonnummer

datum

enkel op maandag- en donderdagvoormiddag

22 APR. 2003



Betreft: Advies inzake bouwaanvraag
aanvrager(s): de heer █████ Rudi
onderwerp: Het verbouwen van een hoeve- ééngezinswoning.
ligging: Ramselsesteenweg 182 - RAMSEL
kadaster: Afd. 2 sectie K - 239 B

Geachte,

Op 30/10/2002 ontving ik uw adviesvraag inzake bovenvermeld dossier.

Na onderzoek van de aanvraag kan ik u mijn advies meedelen (overeenkomstig artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999 en 26 april 2000):

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 gewijzigd bij decreet van 19 december 1998, 18 mei 1999 en 26 april 2000;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen van 5 mei 2000 ;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 6 februari 1971 houdende delegatie van de bevoegdheid van de Minister inzake de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw en tot aanwijzing van de Gemachtigd Ambtenaar;

- (1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is , geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;
(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling ;
(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is , slechts een bijzonder plan van aanleg bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 , en goedgekeurd bij koninklijk besluit van
(+) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling , maar waarvoor de vergunning vervallen is ;
.....
(1) Schrappen wat niet van toepassing is
.....

Het goed ligt in het gewestplan Herentals - Mol. (Koninklijk besluit van 28 juli 1978)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in **agrarisch gebied**.

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. (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is **niet** gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag betreft **het verbouwen van een hoeve tot ééngesinswoning**.

De aanvraag is **principieel in strijd** met het van kracht zijnde plan daar het geen exploitatiewoning betreft bij een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het advies dd. **04/10/2002** van de **Afdeling Land van AMINAL** is **gunstig op voorwaarde** dat voldaan wordt aan de geldende regelgeving met betrekking tot zonevreemde woningen.

Op 30/07/2002 werd door de politie Herselt proces-verbaal opgesteld naar aanleiding van het verbouwen en slopen zonder stedenbouwkundige vergunning. Een staking der werken werd bevolen

1. Functiewijziging

Artikel 99 § 1, 6° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Artikel 2 § 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14/04/2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat steeds een stedenbouwkundige vergunning nodig is, als een onroerend bebouwd goed een exploitatiewoning betreft bij een gebouw dat onder de functiecategorie "landbouw in ruime zin" of "industrie en ambacht" valt, en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

De aanvraag **voldoet** aan deze bepalingen.

Artikel 145bis § 2 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat de vergunningverlenende overheid, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99 §1, eerste lid, 6°, alleen mag 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.

De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling aangezien

- uit het dossier blijkt dat het bestaande gebouw dateert van voor het invoeggetreden van de wet op de stedenbouw en dus geacht wordt vergund te zijn;
- de aanvraag gelegen is in het agrarisch gebied.

De functiewijziging kan enkel toegestaan worden 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 nevenvestiging nog aanwezig is;
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

De aanvraag **voldoet** aan deze bepalingen aangezien:

- **de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, in gebruik worden genomen als ééngezinswoning;**
- **er zich, voor zover bekend geen afzonderlijke bedrijfsgebouwen op het perceel bevinden.**

Deze afwijking kan slechts verleend worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling. De aanvraag is gelegen aan een zijweg van de Ramselsesteenweg tegenover nog een woning, en sluit onmiddellijk aan op het woongebied met landelijk karakter in functie van de steenweg. Door de ligging aan de rand van het agrarisch gebied worden de agrarische structuren niet geschaad en kan de verbouwing tot particuliere woning in het oude hoevecomplex aanvaard worden. Door het behoud van de bestaande gevel- en dakmaterialen en door eenzelfde bouwvorm en -stijl te hanteren en tevens door een complex samengaan van de verschillende activiteiten (land- en tuinbouw en wonen) en door de verweving van de reeds aanwezige functies in de omgeving, zal de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

2. De verbouwing en uitbreiding:

Overeenkomstig bovenvermeld artikel 145bis § 2 kan de wijziging van gebruik gecombineerd worden met de onder artikel 145bis §1, eerste lid, 1° tot 6° beschreven mogelijkheden.

Artikel 145bis § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden **de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen** bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen.

Artikel 145bis §1 eerste lid 1° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat het **verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume mogelijk is.**

Artikel 145bis §1 eerste lid 6° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande woning mogelijk is; **de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte;** deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden.

- De aanvraag **voldoet** aan deze voorwaarden aangezien **er uit de bijgevoegde berekeningsnota en plannen kan worden afgeleid dat het nuttige volume van de hoeve beperkt blijft tot 805,09 m³ en het volume uitgebreid wordt van 614,67 m³ naar 1072.5m³ waardoor de 100% volume vermeerdering hierdoor evenmin overschreden wordt.**

Deze werken worden enkel toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) de woning of gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot

Woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

Uit het dossier kan worden afgeleid dat de hoeve zich in goede staat bevindt en niet verkrot is.

b) de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft: *Artikel 195quinquies van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat de in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3° vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor de vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.*

Het gebouw dateert van voor de wet van 29 maart '62 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en wordt geacht vergund te zijn. De functiewijziging wordt eerder in deze aanvraag behandeld.

c) het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal: **uit bijgevoegde plannen kan worden afgeleid dat er geen ingrepen gebeuren waardoor er afzonderlijke entiteiten worden gecreëerd die geheel zelfstandig door een bijkomend gezin gebruikt kunnen worden.**

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden zoals hierboven is aangetoond.

De mogelijke werken bepaald in artikel 145bis eerste lid 2° tot en met 6° gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurrezervaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

Het perceel is gelegen in **agrarisch gebied** volgens het geldende gewestplan. De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling.

Er kan dus besloten worden dat de aanvraag **VOLDOET** aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30/03/2001 bepaalt dat een openbaar onderzoek vereist is. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaren ingediend.

De aanvraag is **verenigbaar** met de goede plaatselijke ordening.

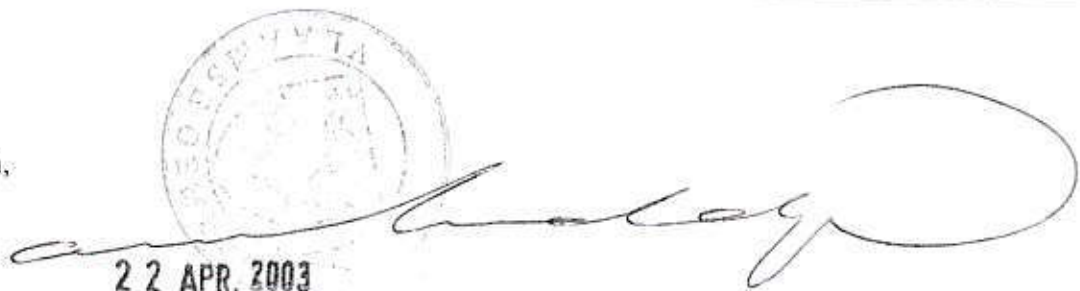
De weg is **voldoende** uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

Het dossier is **volledig**.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Gunstig

Antwerpen,



22 APR. 2003

Didier Vanheddegem
Gemachtigde ambtenaar